



# VEILLE C.N.E.I.

AOÛT-SEPTEMBRE 2014



## LA COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS VOUS INFORME...

### SOMMAIRE

2

La Loi Pinel et les baux commerciaux

3

Mise en demeure et délivrance d'un logement décent

6

Point de départ du délai décennal de l'action en responsabilité contractuelle de droit commun pour méconnaissance des règles d'urbanisme

#### LE MOT DU PRÉSIDENT

Nous sommes particulièrement fiers, de vous informer que notre ancien Président **Jean Claude THOMAS**, s'est vu remettre par décision de Monsieur le Premier Ministre, la distinction de **CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**.

Nous sommes heureux de voir ainsi reconnue sa carrière et nous tenons à le féliciter chaleureusement pour cette haute distinction qu'il méritait amplement pour son dévouement pendant de longues années à défendre notre cause.

Je profite également de cet instant pour vous souhaiter à tous une excellente rentrée.

A cet effet, vous trouverez notre nouvelle lettre d'information avec au sommaire, notamment, un topo sur la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises qui a été adoptée le 5 juin 2014 ; elle modifie le statut des baux commerciaux.

La Compagnie remercie chaleureusement Maître Victoire De Bary, Avocat au Barreau de Paris, pour sa participation à l'élaboration de cette nouvelle lettre d'information.

**Le Président**

## PRECISION SUR LA NOTION DE LOGEMENT DECENT

**La seule alimentation en électricité ne peut être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement au sens de l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.**

La locataire d'un logement a assigné la bailleuse afin, notamment, de l'entendre condamner à mettre en place une installation de chauffage.

Pour la bailleuse, le logement répond aux exigences de l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 dès lors qu'il dispose d'une alimentation en électricité ou gaz de ville, ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées.

Elle précise que le décret n'impose pas l'installation des appareils de chauffage eux-mêmes.

Elle ajoute également que le contrat de bail prévoyait la mise à disposition d'un logement sans appareil de chauffage, moyennant un loyer adapté en conséquence.

Saisie du litige, la Cour de cassation a estimé que la seule alimentation en électricité ne pouvait être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement, de sorte que les lieux étaient dépourvus d'appareil de chauffage : la bailleuse avait donc bien manqué à son obligation de délivrer un logement décent.

Mais bien plus, la Cour suprême précise que l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, la cour d'appel n'était pas tenue de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit.

Elle pouvait donc condamner à bon droit la bailleuse à mettre en place une installation de chauffage.

Pour en savoir plus : Sur l'équipement ou l'installation caractérisant un logement décent, à rapprocher : 3e Civ., 21 mars 2012, pourvoi n° 11-14.838, Bull. 2012, III, n° 48 (cassation partielle).

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 4 Juin 2014, pourvoi n°13-17.289

## LA LOI PINEL ET LES BAUX COMMERCIAUX

**Après avoir tenu le haut de l'affiche pendant des mois de discussion, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi PINEL, a enfin été promulguée au Journal Officiel du 19 juin 2014.**

Ses objectifs affichés sont :

- Dynamiser les commerces de proximité, en rénovant le régime des baux commerciaux ;
- Favoriser la diversité des commerces dans les territoires, notamment les plus fragiles, en renforçant les leviers des pouvoirs publics et en modernisant l'urbanisme commercial ;
- Promouvoir la qualité et les savoir-faire de nos artisans, en clarifiant le statut des artisans ;
- Simplifier et harmoniser les régimes de l'entreprise individuelle, en créant un régime unique de la micro-entreprise et en facilitant l'accès à l'EIRL.

Afin d'atteindre ses objectifs, la loi refond largement le régime applicable aux baux commerciaux.

Il est donc apparu nécessaire de dresser l'inventaire des modifications, celles-ci étant – sauf disposition contraire – d'application immédiate.

### **Encadrement des loyers renouvelés :**

Jusqu'à présent, lorsque les modifications des facteurs locaux de commercialité étaient importantes ou lorsque la règle du plafonnement à l'augmentation de l'indice applicable au bail ne pouvait trouver application en raison de la durée du bail, le loyer du bail renouvelé était fixé à la valeur locative.

A présent, l'augmentation sera, de par la loi, plafonnée à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Il en sera de même dans le cadre d'une révision triennale et lorsque le jeu de la clause d'échelle mobile aboutira à une variation de plus de 25% par rapport au prix fixé antérieurement.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi Pinel, soit à compter du 1er septembre 2014.

Relevons toutefois qu'il restera possible, pour les parties au contrat de bail commercial, de déroger à ces règles en insérant une clause contraire dans le contrat. De plus, les baux des locaux monovalents ou à usage exclusif de bureaux ne sont pas concernés.

### **Création de dispositions relatives à l'état des lieux, aux charges locatives et aux impôts.**

**En premier lieu**, il est désormais obligatoire de dresser un état des lieux contradictoire lors de la conclusion d'un bail, la cession du droit au bail, la cession ou la mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

**PAS BESOIN D'UNE MISE EN  
DEMEURE POUR RELEVER LE  
MANQUEMENT DU BAILLEUR A SON  
OBLIGATION DE DELIVRANCE D'UN  
LOGEMENT DECENT**

***L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure.***

Par acte du 17 juin 2000, un propriétaire a donné à bail à des locataires un local à usage d'habitation.

Une SCI a acquis ledit logement en avril 2002.

Le préfet du département a, par arrêté du 28 août 2009, décidé du traitement d'urgence de la situation d'insalubrité du logement eu égard à la présence de peintures dégradées au plomb accessibles et à la prolifération importante de rongeurs.

Il a déclaré le logement insalubre par arrêté du 30 novembre 2009, relevant la présence de peintures dégradées contenant du plomb, la présence de rats, l'absence d'éclairage naturel suffisant, l'absence d'aération suffisante de certaines pièces et une installation électrique vétuste.

Les locataires ont assigné la SCI en paiement de dommages-intérêts pour les préjudices de jouissance, matériels et moraux subis depuis avril 2002.

Pour allouer une certaine somme aux locataires au titre de leur préjudice de jouissance, la Cour d'appel a retenu que la SCI avait établi avoir fait intervenir des entreprises spécialisées en dératissage en 2002 et 2003, en plomberie en 2003, en peinture en 2003 et 2004, et en électricité en 2008.

*(Lire la suite P.5)*

De façon classique, cet état des lieux – qui est joint au bail – est établi à l'amiable et, à défaut, par huissier à frais partagés.

Naturellement, le bailleur qui n'aura pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle le bien a été remis en bon état de réparation.

**En deuxième lieu**, les baux devront à présent comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire.

Enfin, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1/ Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2/ Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Concrètement, ces dispositions imposeront au bailleur d'évaluer les charges et impôts dus par le locataire.

De plus, dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble.

Cette répartition est fonction de la surface exploitée.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Enfin, un décret doit intervenir pour préciser les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire.

Pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, un état des lieux de sortie n'est exigible que si un état des lieux a été établi lors de la prise de possession.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi Pinel, soit à compter du 1er septembre 2014.

**Création d'un droit de préemption au profit du preneur à bail commercial :**

Aux termes de l'article L 145-46-1 nouveau du Code de commerce, un droit de préemption est créé au profit du preneur à bail commercial en cas de vente, par le bailleur, dudit local.

Ainsi, « lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification. Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble

commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint ».

Il s'agit là d'un droit de préemption particulièrement fort puisqu'il s'applique à toute vente, exceptées celles visées par le dernier alinéa, donnant une priorité aux preneurs sur tout projet de cession des murs par le bailleur.

Le respect du formalisme est particulièrement important.

Cette disposition s'appliquera à toute cession d'un local intervenant à compter du sixième mois qui suit la promulgation de la loi Pinel, c'est-à-dire à compter du 19 décembre 2014.

#### Les mesures diverses :

**Le congé triennal :** Il n'est plus possible au preneur de renoncer à son droit de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Seuls les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage peuvent encore autoriser un locataire à renoncer à ce droit de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. En cas de décès, les ayants droits peuvent donner congé dans les mêmes formes et délais que pour la résiliation triennale (congé donné 6 mois à l'avance). Cette disposition s'applique à toute succession ouverte à compter de l'entrée en vigueur de la loi Pinel.

**Le bail dérogatoire :** sa durée est allongée à 3 ans, mais il est explicitement précisé qu'au-delà de la période de 3 ans, il n'est plus permis de conclure un nouveau bail pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux. A compter de l'échéance, si le

preneur reste en possession pendant un mois, un bail soumis au statut du bail commercial s'opère. Dans le cas de la signature d'un bail dérogatoire, un état des lieux contradictoire doit être établi, et à défaut, dressé par huissier (à frais partagés) tant à l'entrée dans les locaux qu'à la sortie. Pour les baux antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi, la loi Pinel impose qu'un état des lieux de sortie soit établi si un tel document a été établi lors de la prise de possession. Disposition applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi Pinel, soit à compter du 1er septembre 2014.

**La convention d'occupation précaire,** qui était une notion jurisprudentielle, est désormais définie, non par sa durée, mais par le fait que « l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties ».

**Modification des règles en cas de cession du bail :** En cas de présence d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.. Cette garantie du cédant ne peut être invoquée par le bailleur que pendant 3 années à compter de la cession. De plus, les cas de transfert du bail du fait la modification de la société sont multipliés. Ainsi, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.



*(Suite de la P.3)*

Elle a précisé que le bailleur avait donc toujours répondu aux demandes des locataires et que les difficultés relevées par les arrêtés préfectoraux ne lui avaient été signalées qu'en 2009.

Ainsi, pour la Cour d'Appel, le préjudice de jouissance ne devait être indemnisé qu'à compter du 1er janvier 2009, jusqu'au 1er septembre 2009, date de la résiliation du bail.

Cette décision a été censurée par la Cour de cassation : l'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 4 Juin 2014, pourvoi n° 13-12.314

**Suppression de l'indice du coût de la construction** : seuls l'indice des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires sont applicables pour déterminer la hausse du loyer. Cette disposition est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi Pinel, soit à compter du 1er septembre 2014.

**La révision triennale** : La loi précise dorénavant que « la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision ». De plus, la saisine de la commission départementale de conciliation n'est plus obligatoire en matière de révision du loyer.

**Modalités du congé** : Le congé qui, jusqu'à présent ne pouvait être donné que par acte extrajudiciaire, peut dorénavant être donné par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, chaque partie pouvant choisir ce qui lui convient.

Espérons que ces nouvelles mesures permettront d'atteindre les objectifs que s'est fixée la loi.

Il est toutefois permis d'en douter compte tenu de la pression importante qu'elles font peser sur les bailleurs.

**Maître Victoire de Bary**  
**Avocat Associé – Paris**  
[www.ocean-avocats.com](http://www.ocean-avocats.com)  
Mail : [debary@ocean-avocats.com](mailto:debary@ocean-avocats.com)

## **PORTEE DE LA DECISION DE RETRAIT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POSTERIEURE A LA VENTE APRES LA DECOUVERTE DE L'INCONSTRUCTIBILITE DU TERRAIN**

**La cour d'appel a pu annuler la vente d'un terrain pour erreur après avoir relevé que sa constructibilité immédiate était un élément du consentement des acquéreurs et constaté que le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente, la décision postérieure de retrait du permis n'ayant fait que prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire.**

Le 27 novembre 2008, des propriétaires ont vendu à un couple un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation.

Le permis de construire délivré aux acquéreurs le 13 octobre 2008 a été retiré le 5 janvier 2009 en raison de la suspicion de la présence d'une cavité souterraine.

Les acheteurs ont assigné le notaire et les vendeurs en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi.

Pour les défendeurs, pas de débats possibles : la parcelle vendue était constructible à la date de la signature de l'acte, le 27 novembre 2008 et il n'est pas possible de déduire du caractère rétroactif du retrait du permis de construire intervenu postérieurement à la vente, le 5 janvier 2009,





## TOUTE L'ACTUALITE DES EXPERTS IMMOBILIERS



que l'erreur sur la constructibilité immédiate du terrain existait au moment de la formation du contrat, pour prononcer la nullité de celui-ci.

L'analyse des défendeurs ne tient selon la Cour de cassation : la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs.

Le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente de sorte que la décision de retrait du permis n'avait fait que prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire : la vente était donc bien nulle.

*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 12 Juin 2014, pourvoi n°13-18.446*

### **POINT DE DEPART DU DELAI DECENNAL DE L'ACTION EN RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN POUR MECONNAISSANCE DES REGLES D'URBANISME**

***Le délai de prescription de l'action en responsabilité des maîtres d'œuvre et des géomètres, au titre de la démolition d'une villa pour méconnaissance des règles d'urbanisme, court à compter de la date à laquelle cette démolition a été ordonnée.***

Le 29 mars 1988, un acheteur a acquis un terrain et le permis d'y construire une villa.

Un cabinet d'architectes a été chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre complète et des géomètres sont intervenus sur le chantier dans leur discipline.

Une erreur d'implantation ayant été constatée, un procès-verbal d'infraction a été établi le 24 avril 1990.

La villa a été démolie courant novembre 2002 sans possibilité de réaliser une autre opération compte tenu de la modification des règles d'urbanisme.

Après expertise, l'acheteur a assigné les divers intervenants en indemnisation de ses préjudices.

Pour rejeter ses demandes, la Cour d'Appel a retenu que l'acte matériel porté à la connaissance de l'acheteur étant la notification du procès-verbal faite le 16 mai 1990, l'action, diligentée plus de dix ans après cette notification, était prescrite.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation : en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la démolition de la villa pour méconnaissance des règles d'urbanisme n'avait pas été ordonnée par le juge pénal moins de dix ans avant l'assignation en référé du 12 septembre 2003, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Pour aller plus loin : Sur le point de départ de l'action en réparation d'un dommage résultant d'une condamnation à compter de la décision ordonnant la démolition de l'ouvrage litigieux, à rapprocher : 2<sup>e</sup> Civ., 10 février 2011, pourvoi n° 10-11. 775 Bull. 2011, II, n° 35 (cassation).

*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 12 Juin 2014, pourvoi n°13-16.042*

### **COPROPRIETE : DOIT-ON SOUMETTRE EN CAUSE D'APPEL UN PROJET DE TRAVAUX RIGOREUSEMENT IDENTIQUE A CELUI PRESENTE A L'AG ?**

***L'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis au tribunal pour autorisation soient rigoureusement identiques à ceux refusés par l'assemblée générale, le projet pouvant comporter des évolutions limitées destinées à tenir compte des critiques du syndicat des copropriétaires sans toutefois porter sur un projet différent.***

Les propriétaires de lots à usage commercial dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ont assigné le syndicat des copropriétaires, d'une part, en

nullité de la décision n° 15 de l'assemblée générale du 2 juin 2009 ayant refusé qu'ils procèdent à l'installation d'une gaine d'extraction des gaz brûlés dans la cour de l'immeuble et, d'autre part, en autorisation judiciaire de ces travaux.

Le syndicat des propriétaires a entendu contester l'arrêt de la Cour d'Appel aux termes duquel la demande d'autorisation judiciaire des travaux a été déclarée recevable.

Selon le syndicat, la recevabilité de la demande d'un copropriétaire tendant, sur le fondement des dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, à obtenir l'autorisation judiciaire d'exécuter, aux conditions fixées par le tribunal de grande instance, des travaux d'amélioration affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble est subordonnée à la condition d'une décision de refus préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Or, une telle condition ne peut être remplie que si les travaux soumis à l'assemblée générale et ayant fait l'objet d'un refus sont identiques à ceux soumis au juge.

Saisie du litige, la Cour de cassation a tranché : l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux que l'assemblée générale n'a pas autorisés.

La Cour d'Appel avait, pour la Cour suprême, souverainement retenu que les différences entre le projet soumis à l'assemblée générale et le projet modificatif soumis à la cour d'appel, loin d'être notables, étaient au contraire limitées, de nature qualitative et esthétique, proposées par les techniciens auteurs du projet initial, et visaient à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative.

La demande d'autorisation ne portait pas sur un projet autre que celui soumis à l'assemblée

générale du 2 juin 2009 et aux premiers juges mais sur une évolution de ce même projet de sorte que le projet amélioré et complété pouvait être soumis pour la première fois en cause d'appel s'agissant de la conséquence ou du complément de la demande soumise aux premiers juges.

Les demandeurs justifiant du caractère définitif du refus de l'assemblée générale, la demande était recevable au regard de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 4 Juin 2014, pourvoi n°13-15.400

### **UN SYNDIC PEUT-IL ÊTRE DESIGNÉ COMME MANDATAIRE DE COPROPRIÉTAIRES AVEC LESQUELS IL EST LIÉ PAR UN CONTRAT DE GESTION ?**

***Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.***

Un jugement ayant annulé l'assemblée générale des copropriétaires d'une résidence au motif qu'un préposé de la société de syndic avait été désigné comme mandataire de 14 copropriétaires avec lesquels il était lié par un contrat de gestion, l'assemblée générale suivante a révoqué le syndic dont le mandat n'était pas parvenu à son terme.

Le syndic a assigné le syndicat des copropriétaires en paiement de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral.

Sa demande a été accueillie : le fait pour le syndic d'avoir fait représenter par l'un de ses préposés quatorze mandants auxquels il était lié, dans le cadre de son activité de gestionnaire de patrimoine immobilier, par un contrat de mandat qui excédait la représentation aux assemblées générales ne constitue pas une infraction à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ; à l'inverse, le fait

pour le gestionnaire de biens de déléguer à un tiers les votes de certains de ses mandants aurait pu contrevir aux stipulations de son mandat de gestion.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation au visa de l'article 22, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 : le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 7 Mai 2014, pourvoi n°12-26.426

### **POINT DE DÉPART DU DÉLAI DECENNAL DE L'ACTION EN RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN POUR MECONNAISSANCE DES RÈGLES D'URBANISME**

***Le délai de prescription de l'action en responsabilité des maîtres d'œuvre et des géomètres, au titre de la démolition d'une villa pour méconnaissance des règles d'urbanisme, court à compter de la date à laquelle cette démolition a été ordonnée.***

Le 29 mars 1988, un acheteur a acquis un terrain et le permis d'y construire une villa.

Un cabinet d'architectes a été chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre complète et des géomètres sont intervenus sur le chantier dans leur discipline.

Une erreur d'implantation ayant été constatée, un procès-verbal d'infraction a été établi le 24 avril 1990.

La villa a été démolie courant novembre 2002 sans possibilité de réaliser une autre opération compte tenu de la modification des règles d'urbanisme.

Après expertise, l'acheteur a assigné les divers intervenants en indemnisation de ses préjudices.

Pour rejeter ses demandes, la Cour d'Appel a retenu que l'acte



## VEILLE C.N.E.I – AOÛT / SEPTEMBRE 2014



CNEI  
Compagnie Nationale des  
Experts Immobiliers  
18, Rue Volney – 75002  
Paris  
Tel: 01 42 96 18 46  
Fax: 01 42 96 18 48  
Email : [cnei@wanadoo.fr](mailto:cnei@wanadoo.fr)

Site : [www.expert-cnei.com](http://www.expert-cnei.com)

matériel porté à la connaissance de l'acheteur étant la notification du procès-verbal faite le 16 mai 1990, l'action, diligentée plus de dix ans après cette notification, était prescrite.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation : en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la démolition de la villa pour méconnaissance des règles d'urbanisme n'avait pas été ordonnée par le juge pénal moins de dix ans avant l'assignation en référé du 12 septembre 2003, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Pour aller plus loin : Sur le point de départ de l'action en réparation d'un dommage résultant d'une condamnation à compter de la décision ordonnant la démolition de l'ouvrage litigieux, à rapprocher : 2e Civ., 10 février 2011, pourvoi n° 10-11. 775 Bull. 2011, II, n° 35 (cassation).

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 12 Juin 2014,  
pourvoi n°13-16.042

### **NOTIFICATION PREALABLE DE L'ASSIGNATION AUX FINS DE CONSTAT DE RESILIATION DU BAIL A LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT MALGRE L'EXISTENCE D'UNE SAISINE ANTERIEURE**

***Toute assignation tendant à la résiliation du bail doit être notifiée au préalable à la commission départementale des aides publiques au logement, peu important qu'elle ait été antérieurement saisie dans le cadre d'une précédente procédure.***

Le propriétaire d'un appartement donné à bail a délivré aux preneurs un commandement de payer visant la clause résolutoire pour loyers et charges impayés puis les a assignés en constatation de la résiliation du bail et en expulsion.

Pour déclarer l'assignation recevable, la Cour d'Appel a

retenu que le propriétaire justifiait que la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement avait été effectuée le 30 septembre 2003, lors d'une précédente assignation du 4 février 2005, et que cette saisine était toujours active, la commission ayant été tenue informée de l'évolution de la situation des locataires et ayant pris, le 5 juillet 2010, une décision de suspension du versement de l'aide personnalisée au logement.

Selon la Cour d'Appel, compte tenu de ces éléments, il n'y avait pas lieu de saisir de nouveau la commission qui restait saisie dans le délai de trois mois précédant la nouvelle assignation du 23 octobre 2009.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation : pour l'application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, les organismes bailleurs, pour leurs logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et dont les locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.

Ainsi, selon la Cour suprême, toute assignation tendant à la résiliation du bail doit être notifiée au préalable à la commission, peu important qu'elle ait été antérieurement saisie dans le cadre d'une précédente procédure.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 18 Juin 2014,  
pourvoi n° 13-15.049