

## **Cour d'appel d'Aix-en-Provence - 4 novembre 2014**

Cette affaire opposait une bailleresse à son locataire suite à la délivrance d'un congé pour reprise en date du 13 juillet 2011, avec effet au 29 septembre 2012.

L'enjeu du débat était de savoir si le congé avait été délivré en fraude des droits du locataire dans la mesure où la bailleresse souhaitait prétendument reprendre le bien pour l'y habiter.

Selon la locataire ce congé ne pouvait être que frauduleux car la bailleresse âgée de 83 ans occupait un spacieux appartement d'un immeuble de standing et qu'il était surprenant qu'elle souhaite déménager dans un logement rural et vétuste ne pouvant correspondre à son âge ni à sa condition.

Dans ce type de dossier, les juges peuvent contrôler la volonté réelle du bailleur de reprendre les lieux.

Mais, il convient de rappeler la Jurisprudence de la Cour de Cassation, aux termes de laquelle il n'existe, en général, pas de contrôle à priori.

Il n'appartient pas aux Tribunaux d'exercer un contrôle sur les motifs ou les mobiles de la reprise, déclare ainsi la Cour d'Appel de PARIS dans un arrêt représentatif de cette jurisprudence (CA PARIS 6<sup>e</sup> Ch. C, 23 mars 1999.

La Cour de Cassation a rappelé ce principe à plusieurs reprises :

- On ne peut ainsi annuler un congé afin de reprise pour habiter au motif que les demandeurs médecins à Nevers ne peuvent avoir besoin de logement d'une pièce situé à Paris pour l'habiter (Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 3 avril 1997, Bull. Civ. III n°77)
- De même, il ne peut y avoir annulation d'un congé au motif que le bénéficiaire de la reprise dispose déjà d'un logement conforme à ses besoins (Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 24 janv. 1996, Bull. Civ. III n°20)
- Le congé délivré au profit de la fille du bailleur pour reprendre une chambre d'une superficie de 7m2 dépourvue de douche et de WC alors que la bénéficiaire de la reprise était convenablement logée, que le logement repris ne pouvait pas de manière vraisemblable constituer sa résidence principale (Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 28 novembre 2006, Pourvoi n°05-20567)

Pour que le Tribunal puisse exercer un contrôle a priori, il faut que le locataire puisse établir qu'à l'époque de la délivrance du congé, le bailleur avait une intention frauduleuse.

Tel était le cas en l'espèce dans la mesure où la bailleresse ne répondait pas aux critiques argumentées qui lui étaient faites.

En outre, la locataire produisait de nombreuses correspondances émanant de la bailleresse faisant état de ses démarches engagées depuis 2009 en vue de récupérer les lieux pour les revendre.

Dans ces conditions la Cour a considéré que la fraude était avérée.

À ce titre, il est rappelé que l'article 15 modifié par la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, prévoit que dans le cadre d'un congé pour reprise, le bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa

décision de reprise et qu'en cas de contestation, le juge peut même d'office vérifier la réalité du motif du congé.

#### **Cour de cassation – 3ème chambre civile – 4 novembre 2014**

Cet arrêt concerne la demande d'un copropriétaire afin de modifier la répartition des charges communes générales prévues par l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

En dehors des exceptions prévues par l'article 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, une telle modification nécessite d'obtenir l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires :

*Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.*

*Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.*

*En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.*

Il est également possible d'effectuer une modification de la répartition des charges mais cette fois-ci liées à l'utilisation d'un service collectif ou d'un élément d'équipement commun conformément aux dispositions de l'article 25 e).

En l'occurrence, le copropriétaire attaquant a confondu la modification des quote parts de parties communes liées à la part de propriété indivise détenue par chaque copropriétaire, lui permettant notamment de voter lors des assemblées générales, et la quote part de charges communes générales liées aux dépenses d'entretien de conservation et d'administration de l'immeuble.

Il est rappelé que les quote parts de parties communes se calculent selon la méthode visée à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, sans dérogation possible, alors qu'il est permis d'utiliser une autre méthode pour le calcul des charges générales.

### **Cour de cassation – 3ème chambre civile–5 novembre 2014**

Cet arrêt est intéressant pour les syndic professionnels dans la mesure où il concerne les règles régissant leur élection ou leur réélection.

Pour comprendre la problématique de cet arrêt, il convient d'être familier avec les dispositions prévues à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit :

*« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »*

Cet article offre à la résolution une deuxième chance d'être adoptée lorsque la majorité prévue à l'article 25, la majorité absolue, n'a pu être obtenue mais qu'au moins 1/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires ont voté en faveur de cette résolution.

Dans une telle situation, la loi prévoit que le syndic remet immédiatement au vote la résolution mais cette fois-ci à la majorité de l'article 24.

Cependant, la lettre du texte peut porter atteinte au libre choix d'un nouveau syndic par l'assemblée générale.

En effet, on peut aisément imaginer qu'un syndic contesté par ses copropriétaires n'obtienne pas la majorité absolue prévue mais néanmoins un tiers des voix en sa faveur.

Il pourrait donc remettre immédiatement sa réélection à la majorité de l'article 24 et potentiellement remporter sa réélection en privant l'assemblée générale de choisir un autre syndic présent dans la salle qui aurait été élue directement à la majorité de l'article 25.

C'est pourquoi, en cas de pluralité de candidatures, l'assemblée générale doit d'abord se prononcer sur chacune d'elles à la majorité de l'article 25 puis, en cas de second vote à la majorité de l'article 24.

### **Cour de cassation – 3ème chambre civile – 28 janvier 2015**

Cet arrêt pose précisément les limites de l'obligation de conseil de l'agent immobilier concernant le dispositif d'assainissement des eaux usées d'un bien immobilier.

En effet, les consorts X ont vendu aux consorts A une maison d'habitation stipulant au contrat que le bien était raccordé au réseau d'assainissement public.

Cependant, les acquéreurs ont très vite constaté de mauvaises odeurs.

L'expertise judiciaire a démontré que la maison n'était finalement pas raccordée au réseau public mais uniquement à un dispositif individuel d'assainissement.

Les vendeurs, attaqués par les acquéreurs, avaient donc mis en cause l'agent immobilier en vue d'obtenir sa garantie.

Néanmoins, la Cour de Cassation considère que les vendeurs n'ayant pas informé l'agent immobilier de l'existence de ce dispositif individuel d'assainissement, ce dernier n'avait pas à vérifier le mode d'évacuation des eaux usées.

Il n'a donc pas été jugé responsable.