

Cour d'Appel de Lyon – Chambre Civile 1 – 28 avril 2015

Les Consorts X ont conclu, par acte authentique du 29 janvier 2010, un compromis de vente avec Monsieur D en vue d'acquérir un bien immobilier d'un montant de 446.000 €.

Cette vente était soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt de 511.600 € sur une durée minimum de 25 ans, à un taux maximum de 4 %.

L'acquéreur devait justifier, sous peine de nullité de l'acte, de l'obtention de ce prêt au plus tard le 29 mars 2010.

Le compromis prévoyait que l'acquéreur devait effectuer dans les plus brefs délais toutes les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt.

Il devait notamment déposer sa demande dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte.

A défaut de respecter l'ensemble de ces formalités, l'acquéreur devait être considéré comme n'ayant pas respecté ses obligations.

Ainsi, si la non-obtention du prêt avait pour cause une négligence de l'acquéreur, les vendeurs étaient en droit de conserver l'indemnité d'immobilisation équivalente à 10 % du prix de vente.

Par le passé, la Cour de Cassation a déjà eu à se prononcer sur ce type d'affaire et considère qu'il appartient au bénéficiaire de la promesse de vente ou du compromis de démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans l'acte.

A titre d'exemple, la 3^{ème} chambre civile en date du 20 novembre 2013 avait déjà sanctionné un acquéreur qui avait sollicité un prêt à un taux de 4,20 % alors que le compromis prévoyait un taux maximal de 4,75 %. En outre, l'acquéreur ne démontrait avoir accompli d'autres demandes de prêt.

Le 27 février 2013, la 3^{ème} chambre civile avait également condamné des acquéreurs au motif que la demande de prêt avait été déposée au nom d'une SCI en formation alors que l'acte prévoyait qu'elle serait déposée en leurs noms.

La jurisprudence de la Cour de cassation est ainsi particulièrement stricte dans l'interprétation des dispositions contractuelles convenues concernant les caractéristiques du prêt.

En l'espèce, l'acquéreur, outre le fait d'avoir formulé une demande de prêt supérieure au montant convenu, n'avait pas informé les vendeurs de ce refus avant le 20 avril 2010 alors que la date contractuelle fixée était le 29 mars 2010.

En outre, il ne démontrait aucune démarche complémentaire afin d'obtenir un nouveau financement.

Ainsi, la Cour d'appel de LYON, fidèle à la jurisprudence de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation, a considéré que M. D n'ayant pas justifié avoir sollicité dans les délais fixés un prêt conforme aux conditions stipulées dans le compromis, devait être condamné au paiement de la somme de 46.600 €.

Il est donc vivement conseillé aux futurs acquéreurs de remplir strictement les conditions prévues dans la promesse de vente et de solliciter plusieurs prêts afin d'empêcher ce type de déconvenues.

Cour d'Appel de Paris – Pôle 5 – 21 janvier 2015

Lorsque le bailleur souhaite déplaçonner le loyer du bail commercial après avoir essuyé un refus du preneur sur ce point, il saisit le juge des loyers commerciaux d'une demande en déplaçonnement.

Cette demande doit remplir plusieurs conditions, dont la communication de plusieurs références pratiquées dans le voisinage pour des locaux équivalents.

Cette affaire relate justement le refus du juge des loyers de faire droit à une demande d'expertise judiciaire pour apprécier la valeur locative d'un local commercial en l'absence de plusieurs références soumises au juge.

Un bail commercial a été conclu le 31 mai 2001 pour des locaux comprenant une boutique sur rue, avec accès par la cour, d'une superficie de 32 m², à usage d'activité d'agence immobilière, pour un loyer annuel de 16787 €, révisé en 2008 à la somme de 21.210 €.

Le bailleur sollicitait le déplaçonnement du loyer et la fixation de la valeur locative du bail renouvelé à la somme de 35.000 € au 1^{er} avril 2011.

Pour fonder sa demande, le bailleur indiquait que la valeur locative pourrait être appréciée sur la base de 1.100 € le m² et fournissait pour unique référence le montant d'un loyer fixé judiciairement pour une boutique de prêt-à-porter.

Cette unique référence, correspondant en outre à une activité différente de celle stipulée au bail, a été jugée insuffisante par le juge des loyers commerciaux.

Le bailleur a donc interjeté appel de cette décision en sollicitant la désignation d'un Expert judiciaire.

En effet, dans la pratique si le juge des loyers commerciaux estime ne pas avoir suffisamment d'informations concernant la fixation du loyer révisé, il peut désigner un Expert judiciaire.

Le juge peut également débouter le bailleur en considérant que les références fournies ne sont pas de nature à justifier sa demande et que l'Expert n'a pas vocation à le suppléer dans l'administration de la preuve conformément à l'article 146 du Code de procédure civile.

C'est la seconde option qui a été confirmée par le juge d'appel.

Il est donc conseillé lorsqu'un bailleur saisit le juge des loyers en vue de fixer le loyer commercial à la valeur locative de fournir plusieurs références de locaux équivalents.

Cour de Cassation – Chambre Civile 1 – 18 février 2015

Monsieur et Madame X étaient propriétaires d'un appartement victime d'infiltrations à répétition en raison du manque d'entretien des installations privatives de leurs voisins du dessus.

L'appartement de ces derniers, les Consorts Y, était géré par un administrateur de biens dont le mandat lui accordait de très larges pouvoirs.

Les Consorts X ont décidé d'attaquer les Consorts Y et ces derniers se sont retournés contre leur administrateur de biens.

La Cour de Cassation a reconnu une faute de gestion de l'administrateur de biens car les nombreux dégâts des eaux subis par les Consorts X depuis de nombreuses années étaient dus aux installations sanitaires des Consorts Y.

Pour considérer que le gestionnaire de biens avait engagé sa responsabilité, la Cour de Cassation relève que le mandat de gestion lui conférait de très larges pouvoirs et notamment celui de faire dresser tout état des lieux, assurer toutes réparations, reconstructions et tous changements de distribution.

Ce mandat donnait également tous pouvoirs pour passer les devis et marchés avec les architectes, les entrepreneurs et en payer les factures.

De son côté, le gestionnaire indiquait son absence de faute dans la mesure où il avait accompli sa mission en proposant des devis à ses clients et que ces derniers en raison de leurs peu de moyens n'y avait pas fait suite.

Cependant, la Cour de Cassation n'a pas reconnu cet argumentaire comme pertinent car entre 1998 et 2007, 12 factures de réparation avaient été réalisées concernant cette salle de bain.

Ainsi, cet arrêt qui pourrait sembler sévère à l'égard de l'administrateur de biens n'est finalement que la sanction de ce dernier en raison non pas de son inaction mais surtout d'une mauvaise exécution de son contrat.

En effet, lorsque l'administrateur de biens choisit les entreprises, il se doit de contracter avec des entreprises compétentes et assurées.

Or, les désordres subis par les voisins du dessous étaient davantage dus à l'inefficacité des solutions réparatoires mises en œuvre qu'à une absence de manque de moyens.

En conséquence, les administrateurs de biens doivent être vigilants concernant les entreprises qu'ils mandatent en vérifiant leurs compétences ainsi que leur assurance qui peut, in fine, leur être utile pour se voir garantir d'une mauvaise exécution des travaux.

Cour de Cassation – 1^{ère} Chambre Civile – 4 février 2015

Cet arrêt illustre la stricte application par la Cour de cassation de la loi HOGUET à l'égard de l'agent immobilier qui réalise un travail effectif mais qui se trouve privé de ses honoraires en raison de la non-conclusion du contrat.

En effet, la Société S avait pour mission de louer un bien immobilier et donc de trouver des candidats locataires.

Après avoir établi le dossier à cet effet, un locataire confirme la réservation définitive de l'appartement motivant ainsi la Société S à rédiger le bail, à dresser l'état des lieux et à émettre les factures d'un montant de 1.300 €.

Le locataire décide finalement de ne pas signer le bail et sollicite le remboursement des honoraires versés pour les prestations précitées.

La société S refuse. Le Tribunal est saisi par le locataire qui demande la restitution de la somme de 1.300 €.

Convaincu de l'injustice de cette situation, le Tribunal déboute le locataire de sa demande de remboursement en constatant que la Société S a effectué les diligences nécessaires en vue de la signature du bail.

Cependant, ce jugement n'était pas rendu sur le fondement du droit puisque au regard de l'article 6 de la Loi Hoguet aucune commission ne peut être perçue par l'agent immobilier avant que l'opération ne soit effectivement conclue.

Ainsi, cette jurisprudence est à rapprocher de celle concernant la vente immobilière d'un bien.

Cette décision, bien qu'injuste, rappelle néanmoins que si la commission n'est pas due sur le fondement de l'article 6 précité, il est néanmoins possible de solliciter des dommages et intérêts en raison d'une éventuelle faute de la partie locataire.

En résumé, l'agent immobilier qui réalise un travail effectif risque de ne pas être indemnisé en cas de désistement de dernière minute d'un locataire indélicat sauf à démontrer une faute de sa part lui permettant de prétendre à des dommages et intérêts.

Cette dernière affirmation est néanmoins à relativiser au regard du faible montant à réclamer.

Cour de cassation – 3^{ème} Chambre civile – 24 mars 2015

Cet arrêt non destiné à être publié au bulletin apporte néanmoins une modification de la jurisprudence relative aux conditions d'annulation d'une assemblée générale de copropriétaires.

L'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires opposants ou défaillants de faire annuler l'assemblée générale dans son intégralité s'ils soulèvent des irrégularités relatives aux formalités substantielles.

Est notamment considérée comme telle une convocation hors délai.

Les copropriétaires peuvent également faire annuler les résolutions qu'ils estiment irrégulières et contre lesquelles ils se sont opposés.

Jusqu'à présent, un copropriétaire qui avait voté en faveur de certaines résolutions et contre d'autres résolutions pouvait néanmoins solliciter l'annulation de l'ensemble de l'assemblée générale fondée sur le défaut de respect de certaines formalités substantielles.

Or, cet arrêt dont les références de publications indiquent qu'il ne sera pas publié au bulletin juge qu'à partir du moment où un copropriétaire a voté en faveur de certaines résolutions, il ne peut plus demander l'annulation de l'ensemble de l'assemblée générale.

A suivre cette jurisprudence de nombreuses actions en annulation seraient ainsi vouées à l'échec.

Cour d'Appel de Lyon – 13 janvier 2015

Un Syndic sans mandat ne peut percevoir de rémunération pour l'administration d'une copropriété.

Cette affaire met en jeu la responsabilité d'un Syndic provisoire.

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 considère comme tel le syndic désigné par le règlement de copropriété lors d'une opération dont sont issues plusieurs ventes en l'état futur d'achèvement ou lors d'une première mise en copropriété.

La loi impose dans ce cas la tenue d'une assemblée générale dans l'année de sa désignation avec mise en concurrence opérée par le Conseil syndical.

En l'occurrence, le règlement prévoyait que cette assemblée générale devait se tenir au plus tard le 31 mai 2007.

Or, la première assemblée générale ne s'est tenue que le 24 juin 2010.

Pendant cette période, les dépenses communes ont été réglées par une société tierce que le Syndicat des Copropriétaires a refusé de rembourser.

Les sommes dues s'élevaient à la somme de 22.000 €.

La Cour d'Appel de Lyon rappelle qu'aux termes de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndic est seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer.

Or, sans mandat, le Syndic ne peut obtenir de rémunération pour sa gestion même fondée sur la gestion d'affaires.

Ainsi, cette jurisprudence classique rappelle que le Syndic ne peut se faire rembourser des sommes avancées sur le fondement de la gestion d'affaires ou de l'enrichissement sans cause et ne peut consentir de prêt au Syndicat des Copropriétaires.

Cette dernière notion est rappelée dans l'article 18-II de la Loi du 10 juillet 1965.

Cour d'Appel d'Aix-en-Provence – 22 janvier 2015

Peut-on installer une pergola sur une partie commune dont on détient la jouissance exclusive ?

Telle est la question sur laquelle vient répondre la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence.

Des copropriétaires avaient la jouissance exclusive d'un jardin partie commune sur lequel ils ont installé une pergola sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La question aurait pu se régler sur le fondement de l'article 25-b au regard des atteintes portées par les copropriétaires à l'aspect extérieur de l'immeuble.

En l'occurrence, le règlement de copropriété avait anticipé ce type de problématique et soumettait « *les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardin* » à en respecter l'aspect général.

La règle en matière de jouissance privative est relativement simple dans la mesure où les parties communes restent appartenir au syndicat des copropriétaires et que toutes installations sans autorisation est de nature à créer un trouble manifestement illicite.

Si ce jardin avait été partie privative, la règle aurait été identique en l'absence d'autorisation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25b) de la loi du 10 juillet 1965.