

« Sur la qualification du bail

Par contrat du 4 avril 2007 à effet du 7 avril 2007, Mme D. a donné en location, dite meublée, à M. M. un studio à usage d'habitation situé à [...], moyennant un loyer mensuel de 500 euros.

Ainsi que l'a relevé le premier juge, l'inventaire ne comporte aucun meuble meublant ni aucun élément d'équipement, à l'exception d'une table, quatre chaises et un canapé, mobilier notoirement insuffisant pour offrir une jouissance normale des locaux prétendument meublés.

C'est donc à bon droit, et sans qu'il soit besoin de produire l'original de l'acte qualifié d'inventaire, que le bail du 4 avril 2007 a été requalifié en bail d'habitation soumis aux dispositions de la [loi du 6 juillet 1989](#).

La condamnation sous astreinte à effet d'obliger Mme D. à présenter un projet d'avenant au bail respectant les dispositions du 6 juillet 1989 est devenue sans objet en raison du départ du locataire.

Sur la validité du congé

La requalification du bail induit que le bail a nécessairement été conclu pour une période de trois années et devait en conséquence être tacitement reconduit tous les trois ans à compter du 7 avril 2007, soit le 7 avril 2010 et le 7 avril 2013.

Le congé délivré le 29 mars 2011 ne pouvait donc prendre effet qu'à compter du 6 avril 2013.

La requalification du bail induit également le respect de l'[article 15 de la loi du 6 juillet 1989](#) qui énonce que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Ce texte ajoute qu'à peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif indiqué et en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistrée à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an avant la date de congé, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Si la reprise du logement pour habiter est un motif justifiant le congé, sous réserve de la fraude qui ne peut résulter de la seule coexistence d'une autre procédure initiée par le locataire pour obtenir la remise en état des locaux, encore faut-il que le motif exact de refus de renouvellement du bail figure dans le congé délivré au locataire.

Or en l'espèce, par courrier du 29 mars 2011, Mme Simone D. a délivré à M. Lilian M. un congé rédigé dans les termes suivants :

Depuis le 4 avril 2007, vous occupez le logement dont s'agit. Cependant au fil des années, l'aspect de la maison (et plus spécialement votre appartement) ainsi que le jardin se sont beaucoup dégradés, aux dires des observateurs extérieurs qui me renseignent alors que je réside momentanément dans une autre région.

Aussi, ayant l'intention de reprendre la totalité de ma maison pour mon usage personnel dans les prochains mois, je vous informe officiellement que je ne renouvelerai pas après le 3 avril 2012 le contrat de location dont vous bénéficiez et que vous devrez donc libérer les lieux au plus tard à cette date ».

Les termes du congé sont à la fois ambivalents et imprécis, en ce qu'ils apparaissent lier la décision de reprise à la dégradation de l'aspect de la maison et du jardin, et que la notion d'usage personnel est bien plus large que la notion d'habitation, pouvant évoquer dans ce contexte la lassitude de la propriétaire à conserver des locataires négligents, ou son désir de retrouver un usage personnel des lieux à des fins autres que la fixation d'une résidence principale ou sa volonté de reprise au bénéfice de tiers ne correspondant pas aux personnes visées par l'article 15 précité.

La réitération par courrier du 27 septembre 2012 n'est pas plus claire.

Cette imprécision cause nécessairement grief au locataire en ce qu'elle ne lui permet pas de contester utilement les causes du congé qui lui est opposé.

Par conséquent le congé délivré le 29 mars 2011 doit être déclaré nul et de nul effet, parce qu'il n'est pas objectivement fondé sur un motif légal et précis de refus de renouvellement du bail.

L'annulation du congé n'entraîne pas droit à réintégration, sauf accord du bailleur, et ne peut se résoudre qu'en dommages-intérêts sur le fondement de [l'article 1147 du Code civil](#).

Évincé sur la base d'un congé nul, M. M. se verra en l'espèce allouer une somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts, étant précisé que sa demande au titre du préjudice subi du fait du congé « frauduleux » est explicitée dans les motifs comme étant à la fois celui né de l'irrégularité du congé délivré « en fraude à ses droits » et celui né de « la fraude » stricto sensu pour absence d'intention véritable de reprendre les lieux et d'échapper aux travaux de remise en état réclamés à une période concomitante par son locataire.

Il ne sera pas fait droit à la demande additionnelle de dommages-intérêts née de la qualification initiale du bail, l'intention de nuire n'étant pas caractérisée de ce chef ni de celle issue de la fraude au demeurant non avérée.

Par ces motifs

La Cour, statuant publiquement, par décision contradictoire, après en avoir délibéré,

Réformant partiellement le jugement,

Annule le congé délivré par Mme Simone D. à M. M. par courrier daté du 29 mars 2011, en ce qu'il n'est pas fondé sur un motif légal précis de non-renouvellement du bail ; (...) »

La loi du 6 juillet 1989 permet aux propriétaires de délivrer eux-mêmes un congé à leur locataire mais cette liberté peut parfois se retourner contre eux.

En effet, les dispositions légales qui régissent les congés donnés aux locataires sont appliquées strictement par les juges, voire sévèrement.

Les faits sont simples :

Mme D loue un studio à M. M et décide de lui délivrer congé pour deux raisons :

- Un motif légitime et sérieux relatif aux dégradations que le locataire aurait commises.
- Son souhait de reprendre le bien pour l'habiter.

La Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE juge le congé nul dans la mesure où elle considère que les termes du congés sont :

« à la fois ambivalents et imprécis, en ce qu'ils apparaissent lier la décision de reprise à la dégradation de l'aspect de la maison et du jardin, et que la notion d'usage personnel est bien plus large que la notion d'habitation »

La Cour estime ainsi que le locataire subit un véritable grief en ce qu'il ne pourrait pas contester utilement les causes du congé donné pour deux motifs au lieu d'un seul.

On a du mal à comprendre les raisons qui poussent les magistrats à prétendre qu'un locataire ne pourrait pas argumenter sur deux motifs de délivrance sauf à respecter scrupuleusement le texte.

Pour le bailleur, c'est donc fromage ou dessert, congé pour motif légitime et sérieux ou congé pour reprise pour habiter.

On notera également que dans l'hypothèse où le propriétaire aurait délivré uniquement un congé pour reprise, celui-ci aurait également été annulé en raison de l'imprécision qui résulte de l'emploi des termes « *reprendre la totalité de ma maison pour mon usage personnel* ».

Les magistrats considèrent qu'un congé pour reprise du bien destiné à l'usage personnel ne correspond pas aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui mentionne :

« Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux »

Ainsi, le bailleur aurait dû écrire qu'il souhaitait reprendre son logement tout simplement.

A défaut, les juges ont considéré que le congé était nul.

Cour d'appel de Paris
22 Janvier 2015

« EXPOSE DU LITIGE

La Ville de Paris a consenti à M. et Mme Steinitz un bail à usage d'habitation portant sur des locaux sis dans l'immeuble [...], d'une durée de douze années à compter du 13 novembre 1981, ainsi désignés :

« Un logement de dix pièces et dépendances d'une surface réelle de 368 m2 situé au rez - de - chaussée et à l'entresol, ainsi qu'un jardin de 100 m2 environ ».

Les époux Steinitz étaient par ailleurs titulaires d'un bail commercial portant sur des locaux sis au rez-de-chaussée du même immeuble du [...].

Le 15 octobre 1984, les époux Steinitz ont cédé à la société Eolia le bail d'habitation, dont ils étaient titulaires. Ce bail a été renouvelé à compter du 13 novembre 1993 pour une durée de douze années sans rédaction d'un avenant.

Le 10 mai 2005, la Ville de Paris a notifié à Mme Francisci, venant aux droits de la société Eolia, l'offre de renouvellement de son bail pour une durée de six ans à compter du 13 novembre 2005.

Le 28 avril 2011, la Ville de Paris a notifié à Mme Françoise Francisci , au visa des dispositions de l'article 15-2 de la loi du 6 juillet 1989, un congé pour vendre à l'échéance contractuelle du 12 novembre 2011, offrant la vente de l'appartement au prix de 5 620 000'euro.

Mme Francisci a attiré la Ville de Paris devant le tribunal d'instance du 6ème arrondissement de Paris pour demander la nullité du congé pour vendre et, par voie de conséquence, le renouvellement de son bail à usage d'habitation pour une durée de six années à effet au 13 novembre 2011.

Par jugement rendu le 8 janvier 2013, le tribunal d'instance l'a déboutée de sa demande en nullité du congé-vente délivré le 28 avril 2011 et a laissé les dépens à sa charge.

Mme Francisci a interjeté appel de cette décision.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de nullité du congé-vente,

Considérant que Mme Francisci soutient que la Ville de Paris s'est attachée à préciser, de façon détaillée, les locaux offerts à la vente alors que le bail d'origine ne comporte aucune description spécifique des locaux puisque la seule désignation qu'il comporte est la suivante : ' Un logement de dix pièces et dépendances d'une surface réelle de 368 m2 situé au rez - de - chaussée et à l'entresol' Un jardin de 100 m2 environ. » ; que la description des locaux faite dans le congé n'est ainsi nullement celle du bail mais celle du règlement de copropriété ; qu'en outre, elle, comporte de nombreuses erreurs ou omissions :

- Lot 2 : omission d'un dégagement et d'un WC ;

- Lot 3 : omission d'un escalier privatif ;

- Lot 4 : omission d'un escalier ;

- Lot 22 : omission de l'escalier intérieur et mention d'une seule cave, alors qu'il en existe plusieurs ;

Que, selon elle, cette inadéquation entre la désignation des lieux loués, dont elle a la jouissance et celle des biens offerts à la vente, justifie la nullité du congé-offre du 28'avril'2011, la jurisprudence s'attachant à relever que l'offre de vente, et donc le congé, comporte une désignation exacte des locaux dont le locataire a la jouissance et qui lui sont proposés à la vente';

Considérant en outre que Mme Francisci reproche au congé-offre de ne pas mentionner cinq servitudes de fait qui avaient été relevées par l'expert amiable Marx, résultant du fait que le local d'habitation contigu et se développant principalement au premier étage, comprend plusieurs locaux dont l'accès ne peut s'effectuer que par les lieux loués (à usage commercial) à savoir :

- une pièce sur cour, à gauche sans porte vers l'extérieur,

- la chaufferie de l'appartement uniquement accessible par la seconde pièce des lieux loués (à usage commercial),

- la cave de l'appartement, elle aussi accessible par cette seconde pièce,

- la pièce en rez-de-chaussée sur cour de l'appartement ainsi qu'une chambre, une salle d'eau, un débarras et un WC seulement accessibles par le dégagement dépendant de la location

commerciale,

- enfin, tout déménagement de la partie noble de l'appartement (premier étage) ne peut s'effectuer que par son jardin, en raison de l'étroitesse de sa porte palière, jardin n'ayant pas de sortie vers l'extérieur, ce qui oblige là encore à passer par les lieux loués (à usage commercial)';

Considérant encore que n'est pas mentionné dans le congé qu'il existe ainsi une impossibilité contractuelle de vendre le local à usage d'habitation indépendamment des locaux à usage commercial, ce qui s'explique vraisemblablement par l'importance et les contraintes des servitudes affectant le local à usage d'habitation que la Ville de Paris nie, alors même qu'elle est à l'origine de cette situation contractuelle ; qu'en effet, il est noté au règlement de copropriété que le lot commercial 1 est indissociable des lots 2, 3, 4, 5, 302 et 303

Qu'il existe par conséquent une indivisibilité entre le local d'habitation et le local commercial que la Ville de Paris ne lui propose pas à la vente ; qu'il n'est aucunement justifié qu'à l'avenir les locaux commerciaux pourront être entièrement dissociés des locaux d'habitation, ce qui n'est pas la situation de fait au moment du congé où il faut se placer ;

Que le congé étant nul, le bail d'habitation a été reconduit ;

Considérant qu'en application de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, l'offre de vente doit porter sur l'ensemble des biens faisant l'objet de la location et mis à disposition du locataire ; que la détermination matérielle de la chose proposée à la vente doit correspondre aux locaux loués'; que l'offre de vente doit comporter très exactement la désignation des locaux dont le locataire a la jouissance et sur lesquels portera le droit de préemption ;

Considérant qu'il faut se placer à la date du congé pour en apprécier la validité ;

Considérant que la Ville de Paris, ayant décidé de ne pas se borner à reproduire la description lapidaire des lieux donnés en location, contenue dans le bail, se devait de faire une description complète et fidèle de la situation physique et juridique des lieux loués ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la description des lieux contenu dans le congé a omis de faire figurer :

- dans le lot 2, un dégagement et un WC ;*
- dans le lot 3, un escalier privatif ;*
- dans le lot 4, un escalier ;*
- dans le lot 22, l'escalier intérieur et plusieurs caves ;*

Considérant qu'au jour du congé, les locaux d'habitation faisant l'objet du congé pour vendre étaient indissociables des locaux commerciaux ; qu'il n'a ainsi pas été indiqué dans le congé que:

- le lot commercial 1 est indissociable des lots 2, 3, 4, 5, 302 et 303,

- le lot n°2 est indissociable des lots 1, 3, 4, 5, 302 et 303 ;

- le lot n° 4 est indissociable des lots 1, 2, 3, 5, 302 et 303 ;

- le lot n°5 est indissociable des lots 1, 2, 3, 4, 302 et 303 ;

- le lot n° 302 est indissociable des lots 1, 2, 4, 5, et 303 ;

- le lot n° 303 est indissociable des lots 1, 2, 3, 4, 5, et 302 ;

Qu'il n'a par ailleurs rien été indiqué dans le congé sur le sort réservé aux locaux commerciaux alors indissociables ;

Considérant dès lors que la description figurant dans le congé, qui seul doit être prise en considération, apparaît avoir été insuffisante, tant sur le plan matériel que juridique, et ne pas avoir renseigné suffisamment Mme Francisci sur les intentions du bailleur, lui faisant ainsi grief, peu important que l'appelante ait connu les lieux et que le règlement de copropriété ait été joint au congé pour vendre ;

Considérant qu'il convient en conséquence, infirmant le jugement entrepris, de déclarer nul le congé pour vendre du 28 avril 2011 ;

PAR CES MOTIFS

- infirme le jugement du 08 Janvier 2013 du tribunal d'instance de Paris dans le 6ème arrondissement ;

- déclare nul le congé pour vendre délivré le 28 avril 2011 par la Ville de Paris à Mme Francisci, »

Vivre seul dans un logement parisien de plus de 368 m² pour un loyer de 5.037 € hors charges, (soit 13,25 € le m²), c'est possible lorsque la Ville de PARIS est votre bailleur.

A la décharge de cette dernière, le bail courrait depuis l'année 1981 et le prix du loyer suivait donc l'indexation légale.

C'est d'ailleurs peut être pour cette raison que la Ville de PARIS entendait délivrer un congé de reprise pour vente.

En tout état de cause, dans cette situation, les règles fixées par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 sont interprétées strictement par la Cour de cassation.

« II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. »

L'une des conditions importante à respecter est de déterminer avec la plus grande des précisions le bien objet de la vente.

Ce dernier doit correspondre parfaitement avec le bien donné à bail.

Les difficultés apparaissent, lorsque comme en l'espèce, la description du bien figurant au bail manque de précision.

En effet, la seule désignation du bien était la suivante :

« Un logement de dix pièces et dépendances d'une surface réelle de 368 m2 situé au rez - de - chaussée et à l'entresol' Un jardin de 100 m2 environ. »

La jurisprudence a sanctionné par le passé les offres de vente qui ne correspondaient pas aux lieux loués matériellement, c'est-à-dire qui rajoutaient des chambres de services ou des caves non comprises dans le bail.

A contrario, la jurisprudence a également sanctionné l'offre qui reprenait précisément la désignation du bail mais ne correspondant pas à la réalité de la location en ce que certains lots accessoires étaient utilisés par le preneur sans que le bail ne le précise.

En résumé, le bailleur qui délivre congé avec offre de vente doit :

- Reprendre avec précision la description du bien loué figurant au bail.
- Si la description est imprécise, il doit mentionner dans l'offre la réalité matérielle des biens mis en location.

En l'espèce, tel était le reproche soulevé à l'encontre de la Ville de PARIS qui avait délivré une offre plus précise que la description du bien figurant au bail mais bien moins précise que ce qui était mis à la disposition du preneur dans la réalité.

La Cour de cassation fidèle à sa jurisprudence ne pouvait manquer de rentrer en cassation à l'encontre du jugement du Tribunal d'Instance.

Le congé pour reprise a donc été annulé pour la plus grande joie du locataire.

« Vu les articles 1165 et 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Les Soleils des eaux s'est vu confier un mandat de vente prévoyant sa rémunération à la charge du vendeur ; que par son entremise, une promesse de vente a été signée avec Mme X... épouse Y... et sa fille Mme Anne Y... (les consorts Y...), sous condition suspensive d'obtention d'un prêt ; que ceux-ci n'ayant pas donné suite à la vente, la société Les Soleils des eaux les a assignés en paiement de diverses indemnités ;

Attendu que pour rejeter les demandes de la société Les soleils des eaux, l'arrêt retient que si l'intermédiaire immobilier a perdu la chance de percevoir sa commission, le paiement de celle-ci en vertu des termes clairs du mandat auquel ils étaient tiers, n'incombait pas aux consorts Y..., et que la société Les soleils des eaux ne peut se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice en relation avec la faute qu'ils ont commise et qui trouve sa sanction éventuelle dans les relations entre vendeur et acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ; »

Comment se faire indemniser de tout ou partie de sa commission lorsque la vente ne se réalise pas en raison du comportement fautif de l'acheteur ?

Maniant la baguette concernant l'impossibilité d'obtenir le paiement de sa commission en l'absence de mandat en bonne et due forme, les magistrats se montrent plus souples lorsque la finalisation de la vente est compromise par la faute de l'acheteur.

Les faits sont simples :

L'agence immobilière LES SOLEILS DES EAUX avait en charge la vente d'un bien en contrepartie d'une commission devant être versée par le vendeur.

L'agence immobilière trouva des acquéreurs potentiels en la personne des conjoints Y qui s'engageaient à acheter sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

On le sait, les acquéreurs doivent effectuer des demandes de prêts correspondant aux termes de la promesse de vente.

S'ils n'effectuent pas les démarches dans les délais imposés, ou s'ils déposent des demandes de prêts pour des montants ou des taux différents à ce qui est convenu dans la promesse, ils se mettent sciemment en position de ne pas réaliser la condition suspensive et font donc échec volontairement à la vente.

En l'espèce, la Cour d'appel considérait que la demande ne pouvait aboutir dans la mesure où la commission était à la charge des vendeurs.

Cependant, la Cour de cassation ne raisonne pas sur le fondement contractuel mais sur le terrain délictuel en visant clairement l'article 1382 du Code civil considérant que le comportement fautif des acheteurs avait causé un préjudice à l'agence immobilière.

En résumé, l'agent immobilier a droit à la réparation de son préjudice lorsque le comportement fautif d'une partie, même extérieure au contrat, lui fait perdre le montant de sa commission.

Cour de cassation - chambre civile 3
17 décembre 2014

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 27 juin 2013), que M. X... a consenti à la société Fralene une promesse de vendre une maison d'habitation ; que cette société a refusé de réitérer la vente en reprochant à M. X... d'avoir modifié l'état de l'immeuble ; que M. X... a assigné en perfection de la vente la société Fralene qui, à titre reconventionnel, a demandé sa résolution ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que la cour d'appel qui, par motifs adoptés des premiers juges, a implicitement mais nécessairement qualifié d'immeubles par destination les éléments meublant la salle de bain de l'étage (meuble haut et miroir), aux motifs que s'ils ne sont pas scellés à plâtre, ils sont fixés sur des chevilles pénétrant le mur, dont la dépose crée une détérioration des faïences verticales qui devront être remplacés en totalité faute de disposer d'une réserve permettant de ne remplacer que les éléments percés, a violé les articles 524 et 525 du code civil ;

2°/ que la cour d'appel, qui a qualifié les faïences décoratives posées en frise dans la salle de bains d'immeuble par destination au seul motif que ces faïences « étaient, quant à elles, véritablement scellées à plâtre dans le mur », sans rechercher, comme cela le lui était demandé, si ces faïences qu'elle qualifiait elle-même de « décoratives » pouvaient constituer un élément indispensable à une utilisation conforme de l'immeuble vendu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 524 et 525 du code civil, ensemble l'article 1614 du même code ;

3°/ qu'il relève du pouvoir souverain du juge du fond d'apprécier si l'inexécution de certaines des obligations d'un contrat synallagmatique présente une gravité suffisante pour en justifier la résolution ou la résiliation ; que pour dire que la gravité des violations des stipulations contractuelles justifie la résolution de la vente, la cour d'appel a retenu, d'une part, que cette gravité résulte de la circonstance que les parties ont entendu expressément stipuler à l'acte l'interdiction faite au vendeur de procéder à toute modification des lieux, y compris enlèvement de meubles immeubles par destination, conférant un caractère essentiel à cette obligation, d'autre part, que les reprises réalisées par le vendeur n'ont jamais été acceptées comme satisfaisantes par la société Fralene ; que ce faisant, la cour d'appel a méconnu ses pouvoirs, violant ainsi l'article 1184 du code civil ;

4°/ qu'en appel, M. X... invoquait le caractère économiquement insignifiant des détériorations alléguées au regard de la valeur de la maison, privant de toute gravité les prétendues violations contractuelles ; qu'il ajoutait que le comportement de la société Fralene, qui avait clairement marqué sa volonté de lever les conditions suspensives alors qu'elle avait connaissance des détériorations dont la réparation était prise en charge par M. X..., démontrait qu'à ces yeux, ces détériorations n'étaient pas de nature à justifier la résolution du contrat, ce dont il résultait qu'elle n'était pas recevable à la réclamer en justice ; que la cour d'appel, qui a laissé ces conclusions sans réponse, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que la dépose du meuble haut et du miroir de la salle de bain, fixés par des chevilles pénétrant le mur, entraînait une détérioration des faïences murales qui devaient être remplacées en totalité et que les faïences décoratives posées en frise

dans la salle de bain, scellées à plâtre, avaient été arrachées, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui a pu retenir que la dépose de ces éléments par M. X... caractérisait une violation grave de la stipulation de la promesse de vente interdisant à M. X... d'apporter toute modification des lieux, a pu en déduire que la demande de résolution de la vente devait être accueillie ;

D'ou il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ; »

Partez avec l'argenterie mais laissez les miroirs en place si vous ne souhaitez pas que votre vente soit résiliée à vos torts exclusifs.

M. X était sous promesse de vente avec la société F concernant une maison d'habitation dont les termes interdisaient au vendeur d'apporter toute modification des lieux.

Or, pour des raisons qui ne sont pas mentionnées à l'arrêt, le vendeur a souhaité partir avec le meuble haut et le miroir de la salle de bain qui étaient fixés par des chevilles.

Cette dépose laissait ainsi nu le mur de la salle de bain sur lequel on apercevait la détérioration des faïences murales et contraignait les nouveaux acquéreurs à remplacer la totalité de celles-ci.

Le débat juridique portait sur le fait de savoir si les meubles retirés étaient ou non des immeubles par destination, à savoir des meubles incorporés à l'immeuble et dont la dépose nécessite un descellement ou une désolidarisation du bien.

La Cour de cassation ne répond pas clairement à cette question et se place sur le terrain de la détérioration du bien caractérisant une violation grave des stipulations de la promesse de vente interdisant au vendeur d'apporter toute modification des lieux.

Eu égard la faiblesse des réparations au regard du prix de vente, la Cour de cassation opte donc pour une interprétation stricte du contrat.

Cour de cassation - chambre civile 3
16 décembre 2014

« Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le procès-verbal de l'assemblée du 18 août 2004 indiquait qu'à l'ordre du jour était inscrite la question suivante « autorisation de saisir la juridiction au fond afin d'obtenir la liquidation du préjudice après dépôt du rapport de l'expertise judiciaire », que l'expert amiable, qui était présent lors de l'assemblée, avait indiqué avoir constaté des fissurations des carrelages dans la quasi-totalité des appartements ainsi qu'un fléchissement des poutres porteuses, que l'avocat également présent avait précisé qu'il conviendrait de saisir la juridiction au fond afin d'éviter la prescription de l'action en garantie décennale en ce qui concerne les désordres affectant les parties communes et conseillé aux copropriétaires de se joindre à cette action pour obtenir réparation des désordres affectant les parties privatives, et que l'autorisation avait été ensuite donnée au syndic en ces termes « Autorisation de saisir la juridiction au fond est donnée », c'est par une interprétation souveraine de ce procès-verbal, exclusive de dénaturation, que le rapprochement de la décision adoptée et des rapports effectués par l'expert et l'avocat présents à l'assemblée générale rendaient nécessaires, que la cour d'appel a retenu que le but de l'action à savoir la réparation du préjudice subi du fait des désordres constatés par l'expert judiciaire était parfaitement énoncé et que les désordres motivant la procédure avaient été clairement définis par l'expert présent lors de cette assemblée et correspondaient précisément à ceux visés dans la requête introductive d'instance ; (...) »

Pour agir en justice devant le Tribunal de Grande Instance afin de solliciter l'indemnisation du préjudice du syndicat des copropriétaires, il est indispensable de se faire habilitier par l'assemblée générale des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A défaut, tout défendeur pourrait soulever cette irrégularité qui rendrait nulle l'action en justice.

Cette omission serait alors susceptible d'engager la responsabilité du syndic.

Cependant, mettre au vote cette habilitation n'est pas suffisant, il faut en plus qu'elle soit la plus précise possible concernant les parties contre lesquelles l'action est intentée et concernant les demandes que le syndicat des copropriétaires formule à leur encontre.

La question qui était soumise à la Cour de cassation était de savoir si la rédaction suivante correspondait aux critères précités :

« Autorisation de saisir la juridiction au fond est donnée »

A première vue, une telle rédaction est nettement insuffisante pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires.

Néanmoins, la jurisprudence accepte qu'il soit fait référence à certains documents annexes joints à la convocation, tel un rapport d'expertise recensant en détails les désordres liés à l'immeuble, le montant des réparations pour y mettre fin, et l'estimation du préjudice du syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, des rapports oraux d'un expert amiable et de l'avocat de la copropriété avaient été présentés aux copropriétaires en assemblée générale, et dont les termes avaient été consignés dans le procès-verbal de l'assemblée générale permettant ainsi de remplir les conditions précitées.

Ainsi, la Cour de cassation élargie sa jurisprudence en considérant que des informations rapportées oralement aux copropriétaires sur l'état de la procédure permettent de compenser une habilitation à agir trop succincte.

Cour de cassation - chambre civile 3
28 janvier 2015

Vu l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 18 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu selon ces textes que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic ; que la notification doit reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 mai 2013) que la société du 39 rue Mignet (la société) a assigné le syndicat des copropriétaires du 23 rue de l'Opéra (le syndicat) et la société Immobilière Cézanne afin que soit déclarée irrégulière voire inexistante la désignation de cette dernière société en qualité de syndic et nulles les assemblées générales convoquées par elle ;

Attendu que pour débouter la société de ses demandes, l'arrêt relève que la société Immobilière Cézanne a notifié le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 avril 2008 par courrier recommandé avec demande d'avis de réception du 6 juin 2006 et retient que le défaut de reproduction, dans le courrier de notification, du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas de nature à rendre cette notification irrégulière ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence de reproduction dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 rend cette notification irrégulière, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Cet arrêt aura les honneurs du bulletin de la Cour de cassation bien qu'il soit conforme à la jurisprudence antérieure concernant les conséquences juridiques résultant de l'absence de reproduction de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article énonce :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

L'article 42 alinéa 2 doit être reproduit dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

En son absence qu'elle est la sanction ?

La jurisprudence est constante sur cette question.

L'omission de cette formalité dans la notification du procès-verbal aux copropriétaires opposants ou défaillants n'entraîne pas la nullité de l'assemblée générale dans son intégralité, ni celles des résolutions contestées.

Cependant, le copropriétaire n'étant pas valablement informé de son droit d'annulation dans le délai de deux mois de la notification du procès-verbal, la jurisprudence considère que le délai ne court pas à son encontre.

A la condition de trouver des moyens de nullité, il peut donc agir plus de deux mois après la signification irrégulière, à l'encontre du syndicat des copropriétaires, pour tenter d'obtenir l'annulation de l'assemblée générale ou de certaines de ses résolutions.

Cet arrêt s'inscrit dans la droite ligne de la jurisprudence antérieure considérant que la notification est irrégulière et que par conséquent le délai de deux mois ne peut commencer à courir.

« Mais considérant qu'en application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat ;

Que cette disposition s'applique à tout ancien syndic et non seulement au syndic qui a précédé immédiatement celui qui est en fonction, si bien que M. M. reste personnellement débiteur de cette obligation et que compte tenu du caractère légal de celle-ci, la charge de la preuve de la remise des pièces incombe à l'ancien syndic qui doit établir par tout moyen admissible avoir accompli cette diligence ;

Qu'en l'espèce M. M. se contente d'invoquer un courrier qu'il a adressé le 11 juillet 2011 au syndic qui lui avait succédé, alors que la liste contenue dans ce document est extrêmement succincte, puisqu'il y est question de « contrats divers » sans autre précision qui permettrait d'englober les contrats concernant la fourniture d'eau, que les deux mentions « référé préventif » sont insuffisantes pour connaître la nature des litiges concernés et s'ils sont relatifs aux procédures de recouvrement des impayés ;

Que de même cette liste du 11 juillet 2011 ne fait pas état de remise de documents bancaires ou comptables, exceptés d'une part la « balance générale arrêtée au 30 juin 2011 », sans que toutefois soit indiqué que cela incluait le détail des mouvements de trésorerie du compte n° 502020, d'autre part le « grand-livre arrêté au 31 décembre 2010 » qui n'est pas réclamé ;

Que de même M. M. ne justifie pas de la remise du solde de trésorerie pour la somme de 5 494,90 euros ni de documents relatifs au règlement de sinistres et l'affectation comptable des sommes correspondantes ;

Qu'en conséquence de l'ensemble de ces éléments, M. M. n'établit pas avoir remis les documents énumérés dans la décision frappée d'appel et il y a lieu de confirmer celle-ci ; (...) »

Les difficultés rencontrées par un syndic nouvellement élu concernant la récupération des archives auprès de son confrère sortant est un contentieux récurrent qui a le don d'agacer les magistrats.

Cette remise des archives du syndicat des copropriétaires se fait en deux temps :

Dans un délai d'un mois à compter de l'assemblée générale ayant désigné le nouveau syndic, le syndic sortant doit remettre « *la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.* »

Cela comprends la trésorerie du syndicat des copropriétaires, le règlement de copropriété, les contrats d'assurance, d'entretien, la grille de répartition des charges, les appels de fonds etc...

Dans un délai maximum de trois mois après l'éviction du syndic, ce dernier doit remettre « *le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.* »

A défaut de respecter les délais précités, le nouveau syndic doit mettre préalablement en demeure son prédécesseur de lui fournir les pièces manquantes et pourra saisir le Président du tribunal en la forme des référés si elle reste infructueuse.

Une ordonnance récente du Tribunal de Grande Instance de PARIS a même considéré que cette mise en demeure devait être nécessairement rédigée par le syndic lui-même et non par son Conseil.

La présente espèce vient rappeler que la notion d'ancien syndic ne s'applique uniquement au syndic sortant mais à tous les anciens syndics qui se sont succédé sur l'immeuble.

Résumé :

L'agent immobilier a droit à la réparation de son préjudice lorsque le comportement d'une partie, même extérieure au contrat, lui fait perdre le montant de sa commission.

Cour de cassation - Chambre civile 1 18 Décembre 2014

« Vu les articles 1165 et 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Les Soleils des eaux s'est vu confier un mandat de vente prévoyant sa rémunération à la charge du vendeur ; que par son entremise, une promesse de vente a été signée avec Mme X... épouse Y... et sa fille Mme Anne Y... (les consorts Y...), sous condition suspensive d'obtention d'un prêt ; que ceux-ci n'ayant pas donné suite à la vente, la société Les Soleils des eaux les a assignés en paiement de diverses indemnités ;

Attendu que pour rejeter les demandes de la société Les soleils des eaux, l'arrêt retient que si l'intermédiaire immobilier a perdu la chance de percevoir sa commission, le paiement de celle-ci en vertu des termes clairs du mandat auquel ils étaient tiers, n'incombait pas aux consorts Y..., et que la société Les soleils des eaux ne peut se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice en relation avec la faute qu'ils ont commise et qui trouve sa sanction éventuelle dans les relations entre vendeur et acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ; »

COMMENTAIRE

Comment se faire indemniser de tout ou partie de sa commission lorsque la vente ne se réalise pas en raison du comportement fautif de l'acheteur ?

Maniant la baguette concernant l'impossibilité d'obtenir le paiement de sa commission en l'absence de mandat en bonne et due forme, les magistrats se montrent plus souples lorsque la finalisation de la vente est compromise par la faute de l'acheteur.

Les faits sont simples :

L'agence immobilière LES SOLEILS DES EAUX avait en charge la vente d'un bien en contrepartie d'une commission devant être versée par le vendeur.

L'agence immobilière trouva des acquéreurs potentiels en la personne des conjoints Y qui s'engageaient à acheter sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

On le sait, les acquéreurs doivent effectuer des demandes de prêts correspondant aux termes de la promesse de vente.

S'ils n'effectuent pas les démarches dans les délais imposés, ou s'ils déposent des demandes de prêts pour des montants ou des taux différents à ce qui est convenu dans la promesse, ils se mettent sciemment en position de ne pas réaliser la condition suspensive et font donc échec volontairement à la vente.

En l'espèce, la Cour d'appel considérait que la demande ne pouvait aboutir dans la mesure où la commission était à la charge des vendeurs.

Cependant, la Cour de cassation ne raisonne pas sur le fondement contractuel mais sur le terrain délictuel en visant clairement l'article 1382 du Code civil considérant que le comportement fautif des acheteurs avait causé un préjudice à l'agence immobilière.

En résumé, l'agent immobilier a droit à la réparation de son préjudice lorsque le comportement fautif d'une partie, même extérieure au contrat, lui fait perdre le montant de sa commission.