

COMMENTAIRES ARRÊTS :

Cour d'Appel de Montpellier - 20 mars 2014.

Les faits de l'espèce sont les suivants, par acte sous-seing privé en date du 26 mars 2010, modifié par avenant du 17 juin 2010, Madame A avait donné mandat sans exclusivité à l'Agence Immobilière Z de vendre un appartement.

Le 17 juin 2010, Monsieur R, acquéreur, signe une promesse de vente sous les conditions suspensives d'usage et notamment celle d'obtention d'un prêt bancaire.

La vente ne se réalise pas. La venderesse engage alors une action à l'encontre des acquéreurs ainsi qu'à l'encontre de l'Agence Immobilière excipant d'une négligence fautive de ces parties.

La venderesse invoque le fait que les acquéreurs ne pouvaient se rétracter que dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la remise de l'acte et qu'ils sont donc hors délais au regard des dispositions prévues par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH).

L'article L.271-1 du CCH, rédigé au profit de l'acquéreur immobilier non-professionnel, laisse à ce dernier un délai de 7 jours pour se rétracter lorsque l'acte est rédigé sous-seing privé.

Le délai de 7 jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte.

Cependant, il est fréquent que l'acte soit conclu par un agent immobilier ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente.

Dans cette hypothèse, l'acte peut également être remis directement entre les mains de l'acquéreur. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte.

Cependant, afin que le délai court valablement, cette remise doit remplir certaines conditions de forme bien précises prévues à l'article D. 271-6 du CCH qui exige que le bénéficiaire du droit de rétractation inscrive de sa main les mentions suivantes:

" remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... " et : " Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de sept jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du... ".

Les mentions indiquées supra doivent être produites de la main même de chaque bénéficiaire de l'acte sous-seing privé.

En conséquence, dans la présente espèce, une double mention manuscrite aurait dû être rédigée par les bénéficiaires.

Or, la Cour d'Appel de Montpellier juge que les acquéreurs, bien qu'ils aient apposé deux signatures, n'avaient reproduit qu'une seule mention.

La Cour en déduit que le délai de rétractation n'a donc pas commencé à courir à l'encontre de celui qui n'avait pas rédigé la mention en question.

Ainsi, au regard du principe d'indivisibilité de la vente et en l'absence de clause contraire, l'acte ne pouvait être suivi d'effet.

En conséquence, l'exercice par l'un des coacquéreurs de son droit de rétractation ne permet pas de poursuivre l'exécution de la promesse de vente.

La Cour déboute donc la venderesse de sa demande de paiement de la clause pénale dirigée contre les coacquéreurs dans la mesure où le contrat est réputé n'avoir jamais existé.

De son côté, l'Agence Immobilière sollicitait des dommages-intérêts en raison de la perte de son droit à commission, ce que la Cour rejette également fort logiquement.

En revanche, la responsabilité de l'Agence Immobilière, en sa qualité de professionnelle ayant prêté son concours à la vente, rédigé et notifié le compromis de vente incomplet, est engagée au motif que la rétractation des coacquéreurs est la conséquence de la négligence commise par l'Agence Immobilière, qui a permis aux coacquéreurs de se rétracter et ainsi priver le vendeur d'obtenir le règlement de la clause pénale de 5%.

En conséquence, la Cour a condamné l'Agence Immobilière à indemniser le vendeur du montant de la clause pénale perdue.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Cour de Cassation 3^{ème} Civile en date du 9 juillet 2014.

Cet arrêt rappelle le grand principe qui régit le droit à commission de l'agent immobilier, notamment au regard de l'article 6-1 de la Loi du 2 janvier 1970.

Dans la présente espèce figurait dans le contrat de mandat une clause pénale prévoyant le paiement d'une indemnité compensatrice en cas de non-réalisation de la vente.

Par l'intermédiaire d'une Agence Immobilière, un acte sous-seing privé du 2 janvier 2009 avait été conclu sous les conditions suspensives habituelles et, notamment, celles relatives à l'obtention d'un ou plusieurs prêts.

Les acquéreurs, n'ayant pas obtenu les prêts, ont assigné les vendeurs et l'Agent immobilier en caducité du contrat et restitution du montant du dépôt de garantie.

De son côté, l'Agence Immobilière réclamait la somme de 18.000 € au titre de la clause pénale insérée en sa faveur dans la promesse. Cette clause mettait à la charge des acquéreurs le paiement à l'Agence Immobilière d'une indemnité dans l'hypothèse où la commission était perdue en cas de faute de l'acquéreur empêchant ainsi la régularisation par acte authentique de la vente.

La Cour rejette l'argumentaire et la validité d'une telle clause, aux motifs d'ordre public de l'article 6-1 de la Loi du 2 janvier 1970, qui indique qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'Agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue.

Cette décision, bien que classique, doit être nuancée car s'il n'est pas possible d'inclure dans les actes sous-seing privé préparant la vente une telle clause, les Juges accueillent favorablement les demandes relatives à l'indemnisation des dommages-intérêts faisant suite à la perte de la commission d'une Agence Immobilière lorsque le comportement fautif des acquéreurs est caractérisé.

Cour d'Appel de PARIS - 27 mai 2014.

Dans cette affaire, le bailleur avait donné à bail, à compter du 1^{er} mai 1998, des locaux situés à proximité de la rue des Rosiers à destination de Bar, Restaurant, Salon de thé et Piano bar, moyennant un loyer annuel en principal de 27.440 €.

Par un congé avec offre de renouvellement en date du 27 décembre 2006, le bailleur a proposé le renouvellement pour un loyer annuel en principal de 80.000 €.

A la suite du refus du locataire sur ce prix, un Expert a été désigné et a conclu au dé plafonnement du loyer en se fondant sur une valeur locative de 47.500 €.

Pour faire droit à la demande du bailleur, la Cour d'Appel de PARIS relève que le dé plafonnement est justifié dans la mesure où le commerce, servant de la nourriture casher, est situé en plein cœur du quartier Juif du Marais, secteur analysé par l'Expert comme un quartier dont la commercialité est en pleine mutation en vertu de l'installation de commerces d'équipements en lieu et place des commerces alimentaires traditionnels et du fait d'une animation permanente de jour comme de nuit participant à « *un circuit de chalandise* ».

En outre, la Cour relève que le rapport d'expertise indique une modification du secteur due à l'augmentation de la fréquentation de la station de Métro Saint-Paul, du Musée CARNAVALET, au réaménagement urbain, à l'arrivée d'enseignes célèbres de prêt-à-porter qui sont de nature à avoir modifié les facteurs locaux de commercialité.

La modification de ces facteurs locaux de commercialité est également mise en relation avec l'augmentation constante des prix de cession des fonds de commerces.

En outre, la Cour d'Appel compare la modification de ces facteurs locaux de commercialité avec l'évolution du chiffre d'affaires qui, sur la période en question, avait doublé.

Le dé plafonnement était donc justifié.

Cour d'Appel de PARIS - 19 mars 2014.

La Cour d'Appel de PARIS, en date du 19 mars 2014, vient rappeler les règles de représentation des époux propriétaires d'un lot indivis lors d'une assemblée générale.

Le principe est prévu par l'Article 23 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965:

« En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ».

Cette problématique est importante car l'absence de mandat est de nature à entacher le vote de ce copropriétaire.

Afin de palier à des annulations pour des motifs de représentation, la jurisprudence s'est fondée sur l'article 815-3 du Code Civil qui prévoit expressément la validité d'un tel mandat dans le cadre d'une indivision successorale et l'a étendue à la représentation entre époux.

En l'espèce, le faisceau d'indices retenu par les juges démontrait que :

« le libellé des convocations aux assemblées générales de copropriétaires, notamment, l'envoi à Mme Huguette M. de convocations au nom de « l'indivision D. T. », la représentation de M. Son D. T. par Mme Huguette M. lors des assemblées générales antérieures, la remise de chèques de paiement par Mme Huguette M. au syndic, que celle-ci bénéficiait d'un mandat tacite au nom de l'indivision, mandat qu'aucun fait nouveau ne démentait, le pouvoir donné par M. D. T. à celle-ci en juillet 2009 confirmant s'il en était besoin que le divorce des époux prononcé en 2007 n'avait pas modifié les modalités de gestion des lots indivis par l'ex épouse »

Dans ces conditions les juges ont confirmé l'existence d'un mandat tacite entre les indivisaires.

Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, en, date du 7 mai 2014.

Le présent est intéressant au regard des dispositions de l'article 22 alinéa 4 de la Loi du 10 juillet 1965 qui énonce que :

«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 ».

Les faits sont les suivants : Mme X est salariée de la Sté PIERRE & VACANCES.

Au cours d'une assemblée générale, en date du 2 mars 2007, Mme X représentait 3 copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 22 alinéa 3.

Cependant, le Cabinet Y, syndic administrant l'immeuble, était une filiale de la Société PIERRE & VACANCES, dans la mesure où celle-ci détenait 95% du capital dudit Cabinet.

La question qui se posait à la Cour était de savoir si Mme X, en sa qualité de salariée de la Société PIERRE & VACANCES, pouvait être considérée comme préposée du Cabinet de syndic et donc contrevenir à l'article 22 alinéa 4.

La conséquence directe étant l'annulation de l'assemblée générale en cas de réponse positive.

En l'espèce, la Cour de Cassation répond par l'affirmative, non pas en se fondant sur le fait que la Sté PIERRE & VACANCES détient 95% du capital du Cabinet Y, mais sur la fait que la salariée en question était intervenue dans la gestion de la copropriété en signant des actes à l'entête du Cabinet Y et était notamment mentionnée sur des factures de fournisseurs de la copropriété en qualité de contact.

Dans ces conditions, la Cour a retenu, que malgré l'absence de contrat de travail liant Mme X au Cabinet de syndic Y, qu'il était prouvé que celle-ci exécutait les ordres et accomplissait des actes de gestion incombant à ce dernier et se comportant à l'égard des tiers et des copropriétaires comme la salariée de ce syndic.

En conséquence, celle-ci ne pouvait recevoir mandat des copropriétaires pour voter aux assemblées générales.

L'annulation de celle-ci a donc été prononcée par la Cour de Cassation.

Cour d'Appel de PARIS en date du 8 janvier 2014.

Le présent arrêt porte sur la cession de parties communes dans un immeuble en copropriété voté en fonction des tantièmes de charges généraux en lieu et place des tantièmes de parties communes générales.

L'article 22 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 énonce :

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ».

Il est donc voté lors des assemblées générales avec les quotes-parts de parties communes générales et non en fonction des millièmes de charges générales.

Les deux notions sont bien différentes dans la mesure où les tantièmes de parties communes représentent la quote-part que détient chaque copropriétaire dans la propriété indivise de l'immeuble alors que les quotes-parts de charges générales représentent les charges liées à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes.

Si le principe semble effectivement très simple, il n'est pas anodin de voir certaines décisions d'assemblées générales adoptées en fonction des millièmes de charges générales.

Or, les résolutions votées sur ce principe sont nulles.

Peu importe que la comparaison mathématique entre millièmes de parties communes générales et millièmes de charges générales permette d'obtenir un vote en faveur de la résolution attaquée.

Ce type d'erreur se rencontre notamment lorsqu'il y a des modificatifs des tantièmes de charges, mais que les tantièmes de parties communes restent identiques. Il convient donc d'être particulièrement vigilant.

Cour d'Appel de PARIS en date du 28 mai 2014.

Cette affaire oppose l'Etat à un Syndicat des Copropriétaires concernant une question de destination privative de plusieurs lots de copropriété et au regard de la destination de l'immeuble.

La notion de destination de l'immeuble est une notion générique qui a été définie par la Jurisprudence comme : XXXXX

Par ailleurs, la destination peut également être exclusivement bourgeoise, ce qui signifie que tous les lots à destination d'habitation, l'immeuble peut également avoir une destination bourgeoise ce qui signifie que la destination privative des lots de copropriété seront à usage d'habitation, mais que les professions libérales seront autorisées sous certaines conditions, la destination de l'immeuble peut également être mixte, ce qui permet d'exercer tous types d'activité.

En générale, la destination de l'immeuble peut également restreindre le type d'activité sur certains lots de la copropriété.

En l'espèce, la situation était inversée puisque la destination de l'immeuble était réservée à usage d'habitation, mais avec une dérogation concernant les locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage qui pouvaient être utilisés à usage commercial et de bureaux sans autre précision.

Or, par une résolution n°15, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé le modifier le règlement de copropriété en élargissant la destination de l'immeuble indiquant que les activités commerciales ou professionnelles susceptibles de créer des nuisances bruyantes, et/ou mal odorantes, et/ou dangereuses, et/ou de porter atteinte à la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble étaient interdites.

Par ailleurs, en rajoutant que les commerces alimentaires, de bouches, les boîtes de nuit et les sex-shops sans que cette liste soit limitative, venait donc modifier de façon conséquente la destination de l'immeuble.

Or, la modification de l'immeuble ne peut se faire qu'à l'unanimité des copropriétaires.