

COUR D'APPEL DE LYON
04 Décembre 2014

Cet arrêt rendu à l'encontre d'un syndic, la Société de G R L, pose le problème de sa responsabilité envers des copropriétaires débiteurs, les Consorts T.

Les faits de l'espèce sont les suivants :

Les Consorts T étaient débiteurs de charges de copropriété qu'ils ne réglaient pas depuis plusieurs années.

Le syndic décida de les assigner au nom du syndicat des copropriétaires en recouvrement et obtint gain de cause devant le Tribunal d'Instance.

Cependant, les copropriétaires interjetèrent appel afin que le syndicat des copropriétaires soit débouté de ses demandes et que le syndic soit condamné à les indemniser de leur préjudice.

Les Consorts T invoquaient le fait que les appels de fonds étaient adressés en Pologne à une adresse où ils ne résidaient plus.

En outre, le syndic n'ignorait pas que le lot des Consorts T. était donné en gérance au Cabinet L.

La Cour a considéré que le syndic était responsable et avait fait preuve de légèreté en assignant les défendeurs à une adresse erronée.

Elle l'a donc condamné à payer pour partie les frais engagés par les débiteurs pour se défendre.

Au regard de l'article 32 du Décret du 17 mars 1967, cet arrêt est justifié.

Pour mémoire, l'article 32 alinéa 1 précité énonce :

« Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. »

Ainsi, le syndic doit tenir à jour la liste des copropriétaires.

En contrepartie ces derniers doivent l'informer de tout changement dans leur adresse.

Or, les faits de l'espèce démontrent que les Consorts T. avaient informé le syndic de la mise en gestion de leur lot au Cabinet L.

En conséquence, les appels de fonds et tous les courriers auraient dû être adressés directement à la Société gestionnaire de leur bien.

Il convient donc d'être extrêmement vigilant en cas de changement d'adresse d'un copropriétaire et de mettre immédiatement à jour la liste des copropriétaires afin d'éviter les maladroresses qui peuvent parfois coûter cher.

COUR D'APPEL DE PARIS 26 NOVEMBRE 2014

Cette décision a pour mérite de rappeler l'une des grandes règles régissant le droit de la copropriété concernant la notification des convocations des réunions d'assemblées générales aux copropriétaires.

La convocation doit être reçue au moins 21 jours avant la date de la réunion.

Ce délai, rappelons-le, a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

En l'espèce, le copropriétaire à l'origine de l'action avait reçu pour la première fois à son domicile l'enveloppe en date du 18 mai 2010, pour une assemblée générale du 8 juin 2010.

Le lecteur constatera l'existence d'une carence d'un seul jour mais qui permet néanmoins de solliciter l'annulation dans son intégralité de l'assemblée générale.

En effet, le délai commence à courir le 19 mai pour s'arrêter le 8 juin, date du jour de l'assemblée générale.

Or, le texte précise bien « *au moins 21 jours avant la date de la réunion* ».

Pour se défendre, le syndic invoquait le fait que le copropriétaire attaquant était l'unique copropriétaire à ne pas avoir été touché dans les temps, et que par ailleurs, il n'apportait aucunement la preuve d'un préjudice qui lui serait causé par l'irrégularité de cette convocation.

La jurisprudence est constante depuis des années sur ce point dans la mesure où il n'y a point besoin de la preuve d'un préjudice lorsque le délai de 21 jours n'a pas été respecté.

La véritable difficulté de cette règle pour les professionnels concerne la prise en compte des délais postaux pour les copropriétaires résidents hors de France.

Le Cabinet préconise soit de solliciter de ce copropriétaire qu'il élise domicile en France, soit de le convoquer par télécopie comme le permet l'article 64 du Décret du 7 mars 1967.

En tout état de cause, la loi ALUR permettra à l'avenir de prévoir une convocation par email dont les modalités ne sont toujours pas connues.

Enfin, certains professionnels estiment qu'une convocation par email est possible à la condition que le copropriétaire ait donné son accord écrit.

En l'absence de jurisprudence sur ce point, le doute persiste néanmoins sur la fiabilité d'une telle convocation.

COUR D'APPEL DE PARIS
26 NOVEMBRE 2014

Cet arrêt est particulièrement intéressant quant au principe de l'urgence à laquelle le syndic est souvent confronté dans les immeubles en copropriété.

Les faits de l'espèce sont les suivants :

Le mur pignon de l'immeuble, parties communes, générait des désordres en raison d'une absence d'étanchéité de celui-ci.

Des travaux de réfection sont réalisés mais avec un retard que certains copropriétaires imputent au syndic.

Au cours des débats, il s'avère que le retard est dû à des copropriétaires faisant systématiquement obstruction aux initiatives du syndic en vue de faire procéder au ravalement d'immeuble.

La Cour considère que le syndic ne peut donc être responsable du défaut d'entretien prolongé du mur pignon dans la mesure où le ravalement avait été refusé à plusieurs reprises en assemblée générale.

L'argumentaire des copropriétaires invoquant la responsabilité du syndic se fondait sur le pouvoir d'initiative de ce dernier tel que résultant de l'article 18-I alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965.

En effet, cet article lui permet de mettre en œuvre des travaux urgents en s'abstenant de l'autorisation préalable de l'assemblée générale mais selon l'article 37 du décret du 17 mars 1967 le syndic doit informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

En résumé, même s'il peut de façon autonome mettre en œuvre des travaux urgents, le syndic devra dans tous les cas les faire ratifier à bref délai par l'assemblée générale.

Or, dans la présente espèce, il était reproché au syndic de ne pas avoir mis en œuvre ces travaux urgents afin de passer outre les refus de l'assemblée générale.

Soutenant la position du syndic, la Cour d'Appel ne manque pas de relever que le syndic n'est pas habilité à entreprendre des travaux urgents sans autorisation préalable de la copropriété lorsque celle-ci s'est préalablement opposée auxdits travaux, sauf à risquer d'en conserver le coût à sa charge.

Ainsi, la Cour d'Appel considère que le syndic qui s'est vu refuser régulièrement des travaux de ravalement en vue de mettre fin à des infiltrations ne peut être tenu responsable des désordres causés par ces dernières.

Dans tous les cas, il sera conseillé au syndic lorsqu'il met en œuvre des travaux urgents d'avoir à minima l'accord écrit du Conseil syndical et de les faire ratifier le plus rapidement possible lors d'une assemblée générale.

Les charges récupérables sur le locataire après la loi PINEL

Le décret n°2014-1317 a été publié le 5 novembre 2014 et fait suite à l'article L145-40-2 du Code de commerce crée par la loi PINEL du 18 juin 2014 qui énonce :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. »

[...]

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. »

Ce décret était très attendu par les bailleurs dans la mesure où il modifie les charges, taxes et impôts récupérables sur leur locataire.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 5 novembre 2014.

Que prévoit le nouvel article R.145-35 du Code de commerce ?

Ne peuvent être imputés au locataire :

« 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'[article 606 du code civil](#) ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; »

Ainsi, les gros travaux de l'article 606 sont :

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

La jurisprudence assimile ainsi à des grosses réparations celles relatives à la réparation d'une verrière laquelle constitue une couverture entière, la réfection totale de la couverture de zinc du brisis, la réfection des souches de cheminées, la réfection des zingueries affectant une partie importante de l'immeuble, les travaux de réfection de la dalle d'un parking souterrain du fait des désordres d'étanchéité qui affectent le plancher, les travaux de réfection de l'installation électrique dès lors qu'ils répondent à la nécessité d'une reprise totale et générale de l'installation, le remplacement d'une chaudière de chauffage central...

La liste est longue.

Nous rappellerons également que l'arrêt de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation considère que sont des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Ces travaux ne pourront donc jamais être imputés aux locataires comme précédemment sauf lorsque s'il s'agit de travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Cette notion d'embellissement semble déjà interroger un grand nombre de praticiens et une partie de la doctrine.

D'aucun n'hésitent pas à prédire un fort contentieux...

Enfin, le décret exclut des charges récupérables les honoraires liés à la réalisation des grosses réparations.

« 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Il apparaît que cet alinéa se réfère encore une fois aux grosses réparations et qu'en conséquence, ces travaux ne peuvent donc être supportés par le locataire.

« 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ; »

Ainsi, il est toujours possible de faire supporter aux locataires l'impôt foncier, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Le législateur fait entrer dans cette catégorie la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

« 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

Il convient de faire une distinction entre les honoraires du bailleur liés à la gestion du loyer à savoir les frais correspondant aux appels de fonds, aux quittances, au recouvrement des impayés et à la gestion du dépôt de garantie qui ne sont plus récupérables contrairement à la gestion technique de l'immeuble.

« 5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

« La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Le texte ajoute que cette répartition peut être conventionnellement pondérée, ce qui permet d'ajuster les charges en fonction de la nature du local ou de la surface louée ; réserve, surface d'accueil de clientèle ou de réception.

Ainsi, en fonction de la surface, il sera possible de moduler les charges en fonction du type de surface louée à la condition qu'elle soit prévue au contrat.

Il est probable que la loi PINEL censée rééquilibrer les rapports entre les bailleurs et les preneurs soit à l'origine d'un fort contentieux, du moins les premières années.

COUR DE CASSATION
CHAMBRE CIVILE 1
10 DECEMBRE 2014

La présente affaire sera publiée au Bulletin et a le mérite d'être claire même si elle n'en est pas moins extrêmement sévère.

En l'espèce, une Agence immobilière sollicitait le versement de sa commission prévue par un mandat de recherche.

Ce dernier figurait chronologiquement dans un registre des mandats sans discontinuité et relié.

Cependant, il est apparu que cette Agence Immobilière détenait deux registres distincts, l'un pour les mandats de vente, et l'autre pour les mandats de recherche.

La Cour considère que l'article 72 relatif à l'application de la loi HOGUET ne fait pas de distinction dans la mesure où il indique que :

« Tous les mandats sont mentionnés par ordre chronologique sur un registre des mandats conformes à un modèle fixé par arrêté. »

Ce registre est à l'avance coté sans discontinuité et relié.

Ainsi, la Cour de Cassation sanctionne le professionnel qui détenait non pas un mais deux registres distincts, quand bien même ces deux registres étaient conformes au modèle prévu par arrêté.

Il est donc plus que conseillé à tous les professionnels de ne détenir qu'un seul et unique registre des mandats que ces derniers soient de vente ou de recherche.

Par ailleurs, pour la parfaite information du lecteur, les mandats et leur registre doit être conservé pendant dix ans.

COUR DE CASSATION
3^e CHAMBRE CIVILE
21 OCTOBRE 2014

Les Consorts X propriétaires d'une maison d'habitation ont conclu par l'intermédiaire d'une Agence Immobilière une promesse de vente avec les époux Y.

Cette maison avait fait l'objet de travaux d'agrandissement sans autorisation.

Les époux Y ont renoncé à poursuivre la vente et ont assigné les vendeurs et l'agence immobilière en annulation de la promesse de vente, en restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leur préjudice.

En effet, il apparaît que l'acte notarié du 27 avril 1977 indiquait deux pièces pour cet immeuble.

En outre, les vendeurs avaient remis cet acte quatre mois après la signature de la promesse de vente.

La Cour d'Appel avait rejeté l'appel en garantie des vendeurs contre l'Agence Immobilière en sa qualité de rédacteur d'acte.

En effet, la Cour avait considéré que l'Agent Immobilier n'avait pas à rechercher la régularité des actes de vente dont il avait recopié les mentions.

Cependant, la Cour d'Appel n'est pas de cet avis et considère que l'agent immobilier en sa qualité de professionnel était tenu d'une obligation de renseignement et de conseil et aurait dû vérifier que toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de l'acte étaient réunies.

En résumé, la Cour de Cassation considère que l'Agent immobilier aurait dû avant la rédaction de la promesse solliciter la communication de cet acte notarié et s'interroger sur la légalité de cet agrandissement.