

DANS CE NUMÉRO

Bail

Bail commercial

Copropriété

Sécurité

Transaction immobilière

#BAIL

■ Pas de congé avec offre de relogement en cas de décès du locataire

En cas de décès, en cours de bail, du locataire protégé, le bailleur n'est plus obligé de faire une offre de relogement à l'épouse restée bénéficiaire du droit au bail, âgée de moins de soixante-dix ans à la date d'échéance du contrat.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (art. 15, III) impose, en principe, au bailleur qui délivre un congé d'offrir une solution de relogement à son cocontractant âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources sont inférieures à un SMIC et demi. Le texte ne distinguant pas, cette obligation vaut, que le congé soit motivé par la volonté du propriétaire de reprendre ou de vendre son logement ou, comme au cas particulier, lorsque le congé est délivré pour un motif légitime et sérieux.

L'appréciation de l'éligibilité à ces mesures de protection peut poser problème en cas de pluralité de locataires. Selon le dernier état de la jurisprudence, tant en ce qui concerne les ressources à prendre en considération que l'âge à retenir, il convient d'apprécier les critères légaux séparément. Il s'ensuit que la protection est acquise à l'ensemble des locataires, dès lors que l'un d'entre eux réunit les deux conditions cumulativement requises. En l'espèce, le locataire, seul des époux à pouvoir exciper des dispositions protectrices de l'article 15, III, de la loi de 1989, était décédé entre la délivrance du congé et sa date d'effet. Dans ces conditions, la conjointe survivante pouvait-elle obtenir la nullité du congé non assorti d'une offre de relogement, alors même qu'elle ne remplissait pas la condition d'âge (qui s'apprécie à la date d'échéance du contrat) ? La réponse de la Cour de cassation est la suivante : à la suite du décès de son époux, la copreneuse était devenue la seule bénéficiaire du droit au bail (passant du statut de cotitulaire prévu à l'art. 1751, al. 1^{er}, du code civil à celui de titulaire exclusif visé au dernier alinéa du même texte). Partant, faute d'être une locataire protégée au sens du texte, elle ne pouvait reprocher au bailleur de ne pas lui avoir proposé une solution de relogement. Le congé sans offre de relogement était en définitive parfaitement régulier, tant lors de sa délivrance que suite au décès puisque :

- d'une part, le texte n'obligeait pas le bailleur à présenter au locataire protégé une offre de relogement lors de la délivrance du congé ;
- et, d'autre part, le décès du locataire âgé rendait désormais une telle offre parfaitement superflue.

Civ. 3^e, 3 mai 2012,
n° 11-17.010



#BAIL COMMERCIAL

■ La clause d'échelle mobile n'est pas applicable à la taxe foncière

À côté de la révision triennale du loyer du bail commercial (C. com., art. L. 145-38), afin de permettre une « évolution paisible du loyer » (Monéger, in Code des baux, ses obs. ss. C. com., art. L. 145-39), il n'est pas rare que les cocontractants aient prévu une clause d'indexation annuelle automatique, également nommée clause d'échelle mobile.

Aux termes des articles L. 145-39 et R. 145-22 du code de commerce, chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer est augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, bailleur comme locataire peuvent s'en prévaloir et demander au juge qu'il adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande.

En l'espèce, pour tenter d'obtenir le retour à la valeur locative, le preneur avait intégré le montant de l'impôt foncier mis contractuellement à sa charge dans l'assiette de calcul de la variation, au motif que cette charge constituait un supplément de loyer. Ainsi, la hausse était supérieure au seuil de 25 % requis (alors que, selon le moyen au pourvoi, l'augmentation du loyer hors charge foncière ne s'élevait qu'à 24,72 %). Il est débouté par les juges du fond, au motif approuvé sans réserve par la Haute cour que la clause d'échelle mobile n'est pas applicable à la taxe foncière.

Civ. 3^e, 3 mai 2012,
n° 11-13.448



#COPROPRIÉTÉ

■ Habilitation du syndic à agir en justice

Si l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 affirme que, en principe, le syndic doit être autorisé par une décision d'assemblée générale pour agir en justice au nom du syndicat, il ne donne aucune indication quant aux modalités de l'autorisation. La jurisprudence s'est chargée de préciser que celle-ci ne peut être ni vague ni imprécise, devant mentionner la personne qui doit être poursuivie, ainsi que l'objet pour lequel elle a été donnée. La question de la validité de l'habilitation donnée au syndic était au centre des débats dans l'arrêt de censure rapporté, rendu à propos de désordres apparus sur une façade venant d'être rénovée.

L'habilitation se contentant de se référer aux « malfaçons sévissant sur la façade », les juges du fond (Bastia, 13 oct. 2010) avaient déclaré la demande en réparation du syndicat irrecevable car, selon eux, pas assez précise quant à la consistance des désordres. Le juge corse reprochait à l'assemblée générale de ne pas avoir délivré d'autorisation par référence à un document technique suffisamment précis tel un rapport d'expertise ou un constat d'un maître d'œuvre. Cette décision est censurée par la Cour de cassation, qui énonce que l'autorisation du syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade est régulière.

Civ. 3^e, 9 mai 2012,
n° 11-10.293



■ Répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs d'habitation

L'article L. 241-9 du code de l'énergie prévoit que tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. La mise en œuvre de cette disposition est assurée par les articles R. 131-1 à R. 131-8 du code de la construction et de l'habitation, dispositions constituant une section consacrée à l'équipement et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. Le décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 abroge les articles R. 131-2 à R. 131-7, crée deux sous-sections, l'une ayant trait aux immeubles à usage principal d'habitation et l'autre étant relative aux autres immeubles. Composée de nouveaux articles R. 131-2 à R. 131-7, seule la première sous-section retiendra l'attention, la seconde ne comportant aucune disposition.

Principe de l'individualisation

Aux termes de l'article R. 131-2 nouveau du code de la construction et de l'habitation, tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif. Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

Exclusions

Dans sa nouvelle rédaction, comme dans l'ancienne, l'article R. 131-3 envisage toutefois un certain nombre d'exclusions. Sont désormais notamment exclus les établissements d'hôtellerie, les logements-foyers, les immeubles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposées après le 1^{er} juin 2001 ou encore les immeubles dans lesquels la modulation significative de la chaleur fournie est techniquement impossible.

Appareils permettant l'individualisation

Les appareils doivent être conformes à la réglementation prise en application du décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure (CCH, art. R. 131-6). Il est par ailleurs précisé que les relevés de ces appareils, dont la mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017, doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privatifs (CCH, art. R. 131-5).

Prise en considération des frais (CCH, art. R. 131-7)

Les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage (conduite et entretien des installations de chauffage, frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique...).

Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels. Une formule permettant de calculer ces frais envisage successivement les installations neuves et celles qui sont déjà existantes. Le texte précise par ailleurs que les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs.

Quant aux autres frais de chauffage, ils sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Décr. n° 2012-545,
23 avr. 2012, JO 25 avr.



#SÉCURITÉ

■ Renforcement de la sécurité des ascenseurs

Le décret n° 2012-674 du 7 mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs (JO 8 mai) modifie les articles R. 125-1, R. 125-2-5, R. 125-2-6, R. 125-2-8 et R. 152-1 du code de la construction et de l'habitation, réécrit l'article R. 125-2-1 du même code et crée un article R. 125-2-1-1. La finalité première du texte, qui est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2012, est de renforcer la sécurité des ascenseurs. Sont ainsi notamment modifiées les dispositions relatives au choix de l'entreprise, aux clauses minimales que doivent comporter les contrats d'entretien (au rang desquelles on comptera désormais une clause de résiliation) et celles inhérentes au contrôle technique. Le texte prévoit des mesures transitoires pour les contrats en cours. Ainsi, les contrats d'entretien d'ascenseurs en cours le 1^{er} juillet 2012 doivent être rendus conformes aux nouvelles dispositions avant le 1^{er} janvier 2015 au plus tard. Par ailleurs, pour les ascenseurs installés avant le 27 août 2000, les dispositions nouvelles relatives aux outils de maintenance entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2013.

Décr. n° 2012-674,
7 mai 2012, JO 8 mai



#TRANSACTION IMMOBILIÈRE

■ Vente d'immeuble à construire : restitution du dépôt de garantie

Après signature d'un contrat de réservation dans le cadre de la vente d'un lot dans un immeuble à construire, le vendeur a été assigné par les réservataires, en vue d'obtenir la restitution du dépôt de garantie (d'un montant d'environ 5 500 €) et l'indemnisation du préjudice subi du fait de l'annulation de la réservation par le vendeur, qui invoquait le refus des futurs acquéreurs de signer l'acte de vente sans motif légitime. À l'origine, l'élément de discorde entre les parties touchait aux matériaux des menuiseries extérieures : prévues en aluminium dans la notice descriptive sommaire, elles avaient été remplacées par du PVC dans la notice descriptive définitive.

Le contrat préliminaire de réservation est un contrat synallagmatique *sui generis* ; il n'est pas une promesse de vente [art. 261-15, al. 1^{er}, CCH « (...) le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble »]. En revanche, la Cour de cassation ne lui en reconnaît pas moins toute sa vigueur : la modification de la notice descriptive entraîne droit à restitution du dépôt de garantie. Par ailleurs en l'espèce, la résiliation du contrat préliminaire par le réservant induit dans son prolongement l'impossibilité de conclure l'acte définitif de vente dans le délai contractuellement imparti. La Cour régulatrice adopte ici une conception extensive de l'article R. 261-31, a), du code de la construction et de l'habitation : le vendeur qui modifie unilatéralement la notice descriptive n'est plus en mesure de conclure l'acte définitif, dans les délais originellement convenus.

Civ. 3^e, 12 avr. 2012,
n° 11-11.764



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.