



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Bail

#Urbanisme

#Copropriété

#BAIL

• Pas de nouveau versement d'un dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble loué

L'acquéreur qui se trouve substitué au bailleur initial pour l'intégralité des clauses du contrat de bail et de ses accessoires, ne disposant pas de plus de droits que son vendeur, n'est pas fondé à réclamer au locataire un nouveau dépôt de garantie.

En cas de vente de l'immeuble loué en cours de bail, le contrat de vente opère cession du contrat de location. Le dépôt de garantie n'est cependant pas transféré au nouvel acquéreur de plein droit. De même, la Cour de cassation a longtemps décidé que l'obligation de restitution est une dette personnelle qui ne se transmet pas *propter rem* (c'est-à-dire automatiquement avec l'immeuble en question). Le débiteur de la restitution du dépôt de garantie demeure le vendeur, même en cas de transfert conventionnel du dépôt de garantie au nouvel acquéreur. Sans prévoir l'automatisme du transfert du dépôt de garantie du vendeur à l'acquéreur, le législateur a mis fin à cette jurisprudence pour les seuls baux relevant de la loi du 6 juillet 1989 en prévoyant à l'article 22 de cette loi que la restitution incombe au nouveau bailleur. La Cour de cassation n'a pas eu à ce jour à se positionner de nouveau sur cette question s'agissant des baux autres que d'habitation.

L'absence de transmission du dépôt de garantie n'est pas sans présenter certains inconvénients pratiques. L'objet du dépôt de garantie est en effet de garantir, à la fin du bail, le paiement des sommes que le locataire reste devoir au bailleur. Par conséquent, seul celui qui aura la qualité de bailleur au terme du bail a intérêt à conserver un dépôt de garantie. Il y a donc lieu à ce que le dépôt de garantie suive le bail. Dans le cas contraire, l'acquéreur qui n'aura pas reçu du vendeur le dépôt de garantie ne pourra prétendre à ce que le locataire lui verse une somme à ce titre. C'est ce que rappelle l'arrêt commenté.

En l'espèce, l'acquéreur d'un ensemble immobilier donné à bail à une association entendait obtenir le paiement d'un nouveau dépôt de garantie. Il est débouté de sa demande tant par les juges du fond que par la Cour de cassation au motif que l'acquéreur qui se trouve substitué au bailleur initial pour l'intégralité des clauses du contrat de bail et de ses accessoires, ne pouvant pas disposer de plus de droits que son vendeur, n'est pas fondé à réclamer au locataire un nouveau dépôt de garantie.

Cette solution se justifie parfaitement en droit : le nouveau bailleur ne peut exiger du locataire qu'il exécute de nouveau une obligation à laquelle il a déjà satisfait auprès de l'ancien bailleur.

#URBANISME

• Régime applicable aux antennes-relais implantées sur les terrasses d'immeubles

L'implantation d'une antenne de radiotéléphonie sur la terrasse d'un immeuble constitue une opération de travaux exécutés sur une construction existante et, par conséquent, la hauteur de l'antenne est sans influence sur la détermination du régime applicable en termes d'autorisation d'urbanisme.

Aux termes des articles R. 421-14 et R. 421-17 du code de l'urbanisme, dans leurs rédactions antérieures au décret correctif du 28 février 2012, sont soumis à déclaration préalable les travaux sur constructions existantes qui ont pour effet la création d'une surface hors œuvre brute (SHOB) comprise entre 2 et 20 m². Les articles R. 421-1 et R. 421-9 du même code, dans leurs rédactions antérieures à 2012, soumettaient à permis de construire les constructions nouvelles créatrices d'une SHOB supérieure à 2 m² et d'une hauteur supérieure à 12 m.

→ Civ. 3^e, 26 mars 2014, FS-P+B, n° 13-10.698



↳ En l'espèce, la question se posait du régime applicable à l'implantation d'une antenne-relais sur la terrasse d'un immeuble. Le Conseil d'État considère qu'un tel projet « constitue une opération de travaux exécutés sur une construction existante ; que si ce type d'ouvrage, pour être soumis à simple déclaration préalable, doit respecter les critères fixés par les articles R. 421-14 et R. 421-17 précités et, notamment, avoir pour effet, pour l'ensemble constitué par la ou les antennes-relais et par l'armoire technique, la création d'une [SHOB] comprise entre 2 et 20 m², en revanche, sa hauteur est sans incidence sur la détermination du régime applicable ». Est donc censuré le jugement qui avait estimé que l'implantation de l'antenne devait s'analyser comme une construction nouvelle qui, notamment au regard de sa hauteur, devait être soumise à permis de construire.

Cette solution devrait perdurer sous l'empire des articles R. 421-14 et R. 421-17 dans leurs rédactions actuelles, lesquels, sans faire référence à la hauteur du projet, soumettent à déclaration préalable les travaux sur constructions existantes qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à 5 m² et qui créent une emprise au sol et une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

→ CE 30 avr. 2014, SFR,
req. n° 366712

#COPROPRIÉTÉ

• Préposé du syndic de copropriété : notion de lien de subordination

Même en dehors de tout contrat de travail, une personne est la préposée du syndic dès lors qu'elle se comporte comme telle à l'égard des tiers et des copropriétaires, qu'elle travaille pour le compte du mandataire du syndicat, exécute ses ordres et accomplit des actes de gestion incombant au syndic.

Alors que l'article 22-I, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 interdit, notamment, au préposé du syndic de recevoir mandat pour représenter un copropriétaire, la jurisprudence nous enseigne qu'il incombe au juge de caractériser la subordination au syndic du détenteur de pouvoirs.

En l'espèce, au vu des éléments de fait relevés par la cour d'appel, la Cour de cassation considère que le juge du fond « a pu retenir » l'existence d'un lien de préposition entre une personne et le syndic, alors même qu'aucun contrat de travail ne les liait (le moyen au pourvoi révèle que la préposée était salariée de la société d'exploitation touristique Pierre & Vacances, détentrice à 100 % de la société syndic).

Plus précisément, des bons à payer et des factures établis à l'entête de la société syndic portaient, sous la mention « visa du directeur » le nom et la signature de cette personne. Par ailleurs, celle-ci avait émis des bons de commande, apparaissait sur des factures de fournisseurs de la copropriété en tant que « contact ». Enfin, le syndic avait indiqué aux copropriétaires qu'elle avait été chargée de commander des boîtiers d'ouverture à distance de la barrière de l'immeuble.

Par voie de conséquence, en détenant ces pouvoirs, la personne en question contrevenait à l'article 22-I, alinéa 4, de la loi.

Civ. 3^e, 7 mai 2014,
FS-P+B, n° 13-11.743



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.