



Droit immobilier

LEGISLATION

OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS
Décret du 5 novembre 2014 - Arrêté du 10 novembre 2014

~

VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX D'HABITATION
Arrêté du 18 décembre 2014

JURISPRUDENCE

... du 5 novembre 2014
Absence de mise en conformité des statuts
d'une association syndicale libre

... du 5 novembre 2014
Modalités de vote lors de la désignation du
syndic

... du 19 novembre 2014
Délai de prescription applicable à l'action en
annulation du mandat de syndic

... du 19 novembre 2014
Parties communes générales et spéciales :
intérêt à agir

... du 3 décembre 2014
Référence à un indice de base fixe dans une
clause d'indexation

... du 5 novembre 2014
Dérogation aux règles de récupération des
charges locatives : charges de chauffage

... du 1^{er} octobre 2014
Modification de la répartition des charges
consécutive au changement d'usage d'un lot
en copropriété

... du 15 octobre 2014
Conditions de résiliation du bail

... du 26 novembre 2014
Manquement du vendeur à son obligation
d'information et responsabilité du notaire

OBSERVATOIRES DES LOYERS

La loi Alur prévoit la création d'observatoires locaux des loyers (Art. 16 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifié par la loi Alur). Ces observatoires créés à l'initiative des collectivités territoriales et des intercommunalités ont pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques.

Le décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014¹, entré en vigueur le 8 novembre 2014, détermine les modalités suivant lesquelles, le ministre chargé du logement délivre ou retire l'agrément des observatoires locaux des loyers. Il précise notamment, la forme et le contenu de la demande d'agrément. Ces éléments font par ailleurs l'objet de précision par l'arrêté du 10 novembre 2014², qui fixe la liste des pièces à fournir lors de la demande.

Le décret conditionne la délivrance de l'agrément à plusieurs éléments parmi lesquels :

- le respect des prescriptions méthodologiques définies par un comité, créé par le décret, à savoir, le comité scientifique de l'observation des loyers ;
- l'existence d'une représentation équilibrée des bailleurs, locataires et gestionnaires au sein des organes dirigeants de l'observatoire ainsi qu'à la présence de personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique.

¹ Décret n° 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du Comité scientifique de l'observation des loyers

² Arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données

L'article 3 du décret prévoit les modalités de communication des données collectées par les observatoires aux personnes publiques et privées. Cet article prévoit par ailleurs, la publication annuelle des résultats de l'observatoire. Cette publication doit avoir lieu avant le 31 mars de chaque année (Art. 2 de l'arrêté du 10 novembre 2014). Ces résultats doivent faire état :

- du niveau de loyer médian et moyen à l'échelle de l'agglomération ;
- du niveau de loyer médian et moyen par zone géographique ;
- de données de cadrage sur le parc de logements observés ;
- des principales tendances d'évolution du marché locatif si les évolutions des niveaux de loyers sont observées.

VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX D'HABITATION

L'article 74 de la loi n°2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificatives pour 2013 prévoit une expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation et des locaux servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile est menée, en 2015.

L'arrêté du 18 décembre 2014³ dresse la liste des départements d'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation prévue à l'article 74 de la loi de finances rectificative pour 2013.

³ Arrêté du 18 décembre 2014 fixant la liste des départements d'expérimentation de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation prévue à l'article 74 de la loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013

Les départements retenus pour l'expérimentation de la révision des valeurs locatives sont :

- la Charente-Maritime ;
- le Nord ;
- l'Orne ;
- Paris ;
- le Val-de-Marne.

La valeur locative de chaque propriété ou fraction de propriété est déterminée en fonction de l'état du marché locatif. Elle tient compte de la nature, de la situation et de la consistance de la propriété ou de la fraction de propriété considérée. La valeur locative des locaux présentant un caractère exceptionnel peut être déterminée par voie d'appréciation directe en appliquant un taux à définir au cours de l'expérimentation.

Le gouvernement doit remettre un rapport au parlement au plus tard le 30 septembre 2015. Ce rapport retrace les conséquences de la révision pour les contribuables, les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et l'Etat. Il examine les modalités selon lesquelles la révision s'effectue à produit fiscal constant pour les collectivités territoriales et s'attache notamment à mesurer :

- Les transferts de fiscalité entre les catégories de contribuables ;
- L'impact de la révision sur les potentiels financier et fiscal des collectivités territoriales, la répartition des dotations de l'Etat et les instruments de péréquation.

JURISPRUDENCE

Mise en conformité des associations syndicales libres

3^{ème} Civ. 5 novembre 2014 (n°13-21.014) FS-PBRI :

La Cour rappelle⁴ ici que l'absence de mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre (ASL) avant l'expiration du délai prévu par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 (Art. 60) et par le décret du 3 mai 2006, la prive de sa capacité d'ester en justice mais ne remet en cause son existence légale.

En l'espèce, une assignation avait été délivrée en 2009 à la requête d'une ASL. Créée en 2001, cette ASL n'avait publié la modification de ses statuts que le 9 juin 2012. Le 4 avril 2013, la cour d'appel, a annulé tous les actes de procédure faits à la requête de l'ASL à compter de l'acte introductif d'instance.

La Cour de cassation casse l'arrêt au motif que l'irrégularité résultant de l'absence de mise en conformité était couverte au moment où la cour d'appel a statué.

Il convient de souligner que la solution de l'arrêt est expressément consacrée dans l'ordonnance de 2004. L'article 60 I. de l'ordonnance, modifié par la loi Alur comprend un troisième alinéa aux termes duquel les ASL, qui ont mis leurs statuts en conformité postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de l'ordonnance dès la publication de la loi Alur sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée.

⁴ Voit notamment 3^{ème} Civ., QPC, 13 févr. 2014, n° 13-22.383

3^{ème} Civ. 12 novembre 2014 (n°13-25.547) FS-PB :

En l'espèce, une ASL créée le 12 avril 1989 a assigné l'un de ses membres le 31 mai 2005. Le défendeur a invoqué l'irrecevabilité de la demande. La Cour de cassation rejette le pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel, laquelle a considéré que l'ASL avait perdu sa capacité d'ester en justice et a déclaré son action irrecevable.

La cour d'appel retient en effet :

«que l'ASL ne produisait aucune pièce justifiant de la modification effective de ses statuts valant mise en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004».

En outre, elle précise que *«l'accusé de réception « des statuts de l'association » délivré par la préfecture le 27 décembre 2004 étant insuffisant à justifier qu'il s'agissait bien des statuts mis en conformité avec la nouvelle réglementation et l'établissement de nouveaux statuts en date du 3 octobre 2011, dont elle a constaté par un motif non critiqué qu'ils n'étaient pas conformes aux textes applicables, ne pouvant lui permettre de régulariser sa situation au regard de son droit d'agir en justice ».*

Modalités de désignation du syndic par les copropriétaires

3^{ème} Civ. 5 novembre 2014 (n°13-26.768) FS-PB :

Une résolution tendant à la désignation d'un syndic n'a pas été approuvée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Recueillant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il a été procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 qui a conduit à la désignation de ce syndic.

La cour d'appel annule cette résolution dans la mesure où, l'assemblée devait aussi se prononcer sur la candidature d'un autre syndic et ne pouvait donc procéder à un

second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir soumis au vote à la majorité de l'article 25 la seconde candidature.

La Cour de cassation rappelle que *« l'article 19 du décret du 17 mars 1967, pris pour l'application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, s'applique lorsque plusieurs contrats de syndic sont proposés à l'approbation de l'assemblée générale »* et rejette le pourvoi.

Prescription de l'action en annulation du mandat de syndic

3^{ème} Civ. 19 novembre 2014 (n°13-21.399) FS-PB :

Une demande tendant d'une part, à l'annulation d'une décision de l'assemblée générale du 6 mai 2009, notifiée le 14 mai 2009, attribuant un mandat de syndic et d'autre part, à la désignation d'un administrateur provisoire est introduite par un copropriétaire le 25 mars 2010.

La cour d'appel déclare la demande irrecevable au motif que l'action est forclose. Selon la cour, aux termes de l'article 42 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale doivent être exercées dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions.

La Cour de cassation casse l'arrêt au motif, que la demande, fondée sur l'absence de personnalité morale de l'entité désignée en qualité de syndic dans le contrat de syndic et sur l'absence d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, ne s'analyse pas en une action en contestation de l'assemblée générale ayant désigné le syndic.

Précision sur l'intérêt à agir des copropriétaires

3^{ème} Civ. 19 novembre 2014 (n°13-18.925) FS-PB :

Dans un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété comprenant treize bâtiments, des copropriétaires de lot dans le bâtiment 7 ont été autorisés, par une assemblée générale des copropriétaires de ce bâtiment, à relier par un escalier intérieur leur appartement, situé au 3^e étage, aux chambres leur appartenant au 4^e étage, à fermer la portion de couloir commun du 4^e étage desservant exclusivement leurs locaux et se sont vu reconnaître la jouissance exclusive de cette partie de couloir. Des copropriétaires de lot dans un autre bâtiment les ont assignés en restitution du couloir et en démolition de l'escalier intérieur.

La cour d'appel a déclaré la demande irrecevable. A l'appui de sa décision, la cour d'appel souligne que *« le règlement de copropriété distinguait les parties communes générales à tous les copropriétaires des bâtiments et les parties communes spéciales aux propriétaires de chaque bâtiment, qu'il prévoyait qu'à chaque lot étaient affectés des millièmes généraux et des millièmes particuliers pour les parties communes de chaque bâtiment et que les copropriétaires de chaque bâtiment pouvaient tenir des assemblées spéciales pour les questions concernant leurs seules parties communes spéciales »*.

La Cour de cassation rejette le pourvoi au motif que la cour d'appel a justement retenu que ce règlement créait une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment, en sorte que les autres copropriétaires n'avaient aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeubles concernées. Les demandeurs ne détenant aucun lot dans le bâtiment 7, leur demande de restitution de parties communes de ce bâtiment était irrecevable faute d'intérêt et de qualité.

Référence à un indice de base fixe dans une clause d'indexation

3^{ème} Civ. 3 décembre 2014 (n°13-25.034) FS-PBR :

Aux termes de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier :

« Est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive, et notamment des baux et locations de toute nature, prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ».

En l'espèce, la cour d'appel constate que la période d'appréciation de la variation des indices est systématiquement supérieure à la durée d'une année s'écoulant entre chaque indexation. En effet, le bail prévoyait que *« le loyer annuel hors taxes est de plein droit et sans aucune formalité indexé annuellement chaque premier janvier en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, que l'indice à prendre en considération est le dernier publié le 1^{er} janvier de chaque année, l'indice de référence étant le dernier connu au 12 juillet 1996 »*.

La Cour de cassation considère que les clauses d'indexation se référant à un indice de base fixe ne contreviennent pas à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier dès lors qu'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle de variation du loyer. En conséquence, la cour d'appel qui n'a pas recherché si le mode de calcul choisi par la clause créait une distorsion effective entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Récupération des charges locatives

3ème Civ. QPC, 5 nov. 2014 (n° 14-40.039/ n° 14-40.040/ n° 14-40.041) FS-PB :

L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa version issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité déroge aux règles de « récupération » des charges locatives en permettant au bailleur, propriétaire d'immeuble à loyer modéré de récupérer la totalité des charges de chauffage incluant les frais d'amortissement et de renouvellement de l'installation.

Cette disposition fait l'objet d'une contestation, les demandeurs considèrent que cette disposition est contraire aux principes de liberté et d'égalité devant la loi garantis respectivement par les articles 4 et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

La troisième chambre civile a transmis la question prioritaire au Conseil constitutionnel dans la mesure où, le texte pourrait être considéré comme introduisant entre les locataires, selon que le bailleur décide ou non de raccorder l'immeuble à un réseau de chaleur, une inégalité de traitement non justifiée par un motif d'intérêt général environnemental, dès lors que la charge financière qui en résulte ne repose que sur certains locataires.

C. constit. QPC, 23 janvier 2015 n°2014-441/442/443 :

Selon le Conseil constitutionnel, le principe d'égalité devant la loi n'impose pas que les règles de récupération des charges locatives pour les dépenses liées au chauffage soient identiques quel que soit le mode de chauffage retenu.

Le Conseil retient que les dispositions contestées incitent à recourir aux énergies de réseau dans un but de protection de l'environnement, que la différence de traitement qui en résulte, s'agissant des

charges que l'organisme d'habitations à loyer modéré peut récupérer auprès de ses locataires, est en lien direct tant avec une différence de situation qu'avec l'objectif d'intérêt général que le législateur s'est assigné. En conséquence, le Conseil considère que le grief tiré d'une atteinte au principe d'égalité doit donc être écarté.

Le Conseil relève ensuite qu'en modifiant y compris pour les baux en cours, le cadre légal applicable à la détermination des charges récupérables pour les habitations à loyer modéré, le législateur n'a pas porté atteinte aux conventions légalement conclues et ne porte donc pas atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues, garanti par les articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

Modification de la répartition des charges consécutive au changement d'usage d'un lot en copropriété

3ème Civ. 1^{er} octobre 2014 (n°13-21.745) FS-PB :

Le propriétaire d'un lot à usage d'habitation situé au quatrième étage d'un immeuble en copropriété a donné celui-ci en location pour l'exercice d'une activité médicale. Ce propriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier en annulation de la décision d'assemblée générale qui a modifié la répartition des charges d'ascenseur afférentes à son lot à la suite du changement d'usage de celui-ci.

La cour d'appel accueille la demande du propriétaire et relève que le règlement de copropriété prévoit que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une activité libérale et retient qu'il n'y a pas eu changement d'usage au sens de l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le copropriétaire n'a fait qu'user de son lot conformément aux stipulations du règlement de copropriété.



Au visa de l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause, aux termes duquel, la modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, peut être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel. La Cour de cassation juge qu'il y a lieu d'appliquer cette disposition même lorsque le nouvel usage est prévu par le règlement de copropriété.

Conditions de résiliation du bail

3^{ème} Civ. 15 octobre 2014 (n°13616.990) FS-PB :

En l'espèce, un locataire âgé est assigné en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer.

La cour d'appel prononce la résiliation du loyer. Le locataire conteste la décision sur le fondement de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989, lequel interdit au bailleur de donner congé à un locataire âgé et démuné sans lui proposer une offre de relogement.

Par cet arrêt, la Cour de cassation limite la portée de cette disposition en précisant que cet article ne s'applique pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations.

Manquement du vendeur à son obligation d'information et responsabilité du notaire

1^{ère} Civ. 26 novembre 2014 (n°13-27.965) F-PB :

Condamnés à restituer aux acquéreurs le montant du dépôt de garantie consécutivement à l'annulation judiciaire d'une promesse de vente pour erreur sur les qualités substantielles du bien vendu, les vendeurs ont assigné le notaire en

indemnisation en raison de manquements professionnels lors de la conclusion de la promesse.

La Cour de cassation limite la portée des obligations du notaire. Elle retient d'abord que l'annulation de la promesse de vente n'était due qu'à la défaillance des vendeurs dans leur obligation d'information à l'égard des acquéreurs. La Cour souligne ensuite que cet avant-contrat était destiné à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais utiles à l'obtention des renseignements complémentaires et documents administratifs nécessaires à la perfection de la vente. En conséquence, la cour d'appel a pu en déduire l'absence de toute faute du notaire, lequel n'avait aucun motif de suspecter l'inexactitude des déclarations des vendeurs.

David Truche
Avocat