



## JURISPRUDENCE

---

### VENTE ..... p. 3

*... Erreur du diagnostiqueur*  
Préjudice indemnisable

### PROPRIÉTÉ ..... p. 4

*... Prêt bancaire*  
Remboursement anticipé justifié par un licenciement

*... Expropriation pour cause d'utilité publique*  
Etendue du droit à indemnisation

### COPROPRIÉTÉ ..... p. 4

*... Action d'un copropriétaire*  
Participation du syndicat des copropriétaires

*... Assemblées générales*  
Annexes au procès-verbal

*... Paiement des charges*  
L'inopposabilité du transfert de propriété comme obstacle à la demande de paiement

*... Syndic*

- Régularisation du mandat
- Autorisation d'agir en justice

## ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÈGLEMENTAIRE

---

Copropriété information des acquéreurs ..... p.2  
*Ordonnance du 27 août 2015*

Evolution des loyers ..... p. 2  
*Décret du 29 juillet 2015*

Agents immobiliers ..... p. 3  
*Décrets des 29 juin et 28 août 2015 - Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2015*

Violation de domicile ..... p. 3  
*Loi du 24 juin 2015*

### BAIL ..... p. 5

*... Bail commercial*  
Fixation judiciaire du loyer

## INFORMATION DES ACQUÉREURS DE LOT EN COPROPRIÉTÉ

---

Le gouvernement a été habilité par la loi de simplification de la vie des entreprises<sup>1</sup> à prendre, dans un délai de neuf mois suivant la publication de la loi, par voie d'ordonnance, des dispositions dans le but de simplifier les modalités d'information des acquéreurs prévues par les articles L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) créés par la loi Alur (Art. 15). L'ordonnance du 27 août 2015<sup>2</sup> a donc été prise sur le fondement de cette loi.

**Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble**  
Les documents doivent désormais être remis à l'acquéreur et non plus annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique, au plus tard lors de la signature de la promesse de vente.  
Par ailleurs, l'obligation de remise des procès-verbaux est modifiée. Ceux-ci doivent être remis à l'acquéreur, excepté lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic.

Concernant les modalités de remise des documents, ceux-ci peuvent être remis sur tous supports et par tous moyens y compris par voie dématérialisée sous réserve de l'accord de l'acquéreur. L'acquéreur doit attester de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

**Allègement de l'obligation d'information**  
Lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire de lot dans la copropriété, les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, le carnet d'entretien, la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et les conclusions du diagnostic technique global ne sont pas exigés. De même, les procès-verbaux d'assemblée générale, le carnet d'entretien, la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et les conclusions du diagnostic

technique global ne sont pas exigés en cas de cession de lot annexe.

**Point de départ du délai de rétractation**  
Lorsque les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et ceux relatifs aux informations financières ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du CCH ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Enfin, lorsque les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et l'état global des impayés de charges et des dettes ne sont pas joints au projet d'acte authentique, le délai de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

## ÉVOLUTION DES LOYERS

---

Aux termes de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989<sup>3</sup>, modifié par la loi Alur, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel, un décret fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

Le décret du 29 juillet 2015<sup>4</sup>, pris pour l'application de cette disposition est applicable aux contrats conclus pendant la période du 1<sup>er</sup> août 2015 et le 31 juillet 2016. Selon ce décret, lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Cependant, lorsqu'aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location, le loyer appliqué au nouveau locataire ne peut

---

<sup>1</sup> Loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives

<sup>2</sup> Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation

<sup>3</sup> Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

<sup>4</sup> Décret n° 2015-931 du 29 juillet 2015 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers.

Le décret prévoit plusieurs dérogations lorsque le propriétaire a effectué des travaux d'amélioration du bien, lorsque le loyer précédent était manifestement sous-évalué et lorsque le préfet a fixé par arrêté un loyer de référence.

## AGENTS IMMOBILIERS

La loi Alur vise à davantage encadrer l'exercice de la profession d'agent immobilier. A cette fin, plusieurs textes ont été adoptés récemment. Ainsi, le code de déontologie dont le principe avait été prévu par la loi Alur est désormais applicable à ces professionnels. De même, les modalités relatives à leur obligation d'assurance ont fait l'objet de précisions.

### Code de déontologie

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, le code de déontologie des agents immobiliers<sup>5</sup> est entré en vigueur. Ce code, contenant douze articles, comprend notamment des exigences relatives à l'éthique de ces professionnels, à leurs compétences ainsi qu'à l'organisation de l'entreprise.

### Obligation d'assurance

L'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile, imposée par l'article 24 de la loi Alur est précisée par un décret du 29 juin 2015<sup>6</sup>. Ce décret, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre, précise que les agents doivent pouvoir justifier à tout moment d'un contrat d'assurance.

Les conditions minimales du contrat ainsi que la forme du contrat ont fait l'objet d'un arrêté du 1<sup>er</sup> juillet suivant<sup>7</sup>. Cet arrêté fixe notamment le montant minimal de garantie à 75.000 euros et précise en annexe le contenu minimal du contrat.

<sup>5</sup> Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce

<sup>6</sup> Décret n° 2015-764 du 29 juin 2015 relatif à l'obligation d'assurance de la responsabilité civile professionnelle des agents commerciaux immobiliers

<sup>7</sup> Arrêté du 1<sup>er</sup> juillet 2015 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 1972 modifié fixant les conditions minimales du contrat

## VIOLATION DE DOMICILE

La loi tendant à préciser l'infraction de violation de domicile<sup>8</sup> modifie le seul article 226-4 du Code pénal de la manière suivante :

L'introduction ~~ou le maintien~~ dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

**Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.**

## JURISPRUDENCE

### Préjudice indemnisable en cas d'erreur du diagnostiqueur

Mix. 8 juillet 2015 (n°13-26.686) PBRI :

En l'espèce, l'état parasite remis aux acquéreurs était erroné et n'avait pas permis à ces derniers de connaître avant l'achat, l'état avancé d'infestation de l'immeuble par des termites. Les acquéreurs ont donc assigné en indemnisation de leurs préjudices l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel ils avaient acheté le bien ainsi que l'assureur du diagnostiqueur, ce dernier ayant été mis en liquidation judiciaire.

L'assureur conteste devant la Cour de cassation sa condamnation à réparer les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs. A l'appui de son pourvoi, l'assureur prétend que les conséquences du manquement à l'obligation d'information ne peuvent s'analyser qu'en une perte de chance et non en préjudices matériels.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Selon, la Cour il résulte de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un

d'assurance et la forme du document justificatif prévus par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

<sup>8</sup> Loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 tendant à préciser l'infraction de violation de domicile



immeuble garantit l'acquéreur contre le risque lié à la présence de termites et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné. Les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs du fait de ce diagnostic erroné ont donc un caractère certain et l'assureur du diagnostiqueur, leur doit sa garantie.

#### Indemnité de remboursement anticipé

1<sup>ère</sup> Civ. 17 juin 2015 (n°14-14.444) F-PB :

Invoquant le licenciement de l'un d'eux, deux coemprunteurs ont procédé au remboursement anticipé de leurs prêts à l'aide d'un rachat de crédit auprès d'un autre établissement puis ont assigné la banque en restitution des indemnités de remboursement anticipé.

La banque conteste l'arrêt d'appel accueillant la demande. Selon la banque, le remboursement des prêts n'était pas réellement motivé par le licenciement de l'un des emprunteurs mais par l'échec d'une renégociation du taux d'intérêt.

La Cour de cassation, s'appuie sur l'arrêt d'appel, aux termes duquel il est précisé que les emprunteurs avaient motivé leur décision de remboursement anticipé des prêts par le licenciement de l'un d'eux. La Cour considère donc que c'est donc à bon droit que la cour d'appel a décidé que le motif tenant à la réduction des taux d'intérêts n'était nullement exclusif de celui tenant au licenciement et a condamné la banque à restituer les indemnités de remboursement anticipé.

#### Expropriation pour cause d'utilité publique – Etendue du droit à indemnisation

CEDH 25 juin 2015 (req.24756/10) Couturon c. France

Dans cette affaire, le requérant, se plaignait du défaut d'indemnisation de la perte de valeur de la partie de sa propriété dont il n'avait pas été exproprié du fait de la construction de l'autoroute A89 à proximité de celle-ci et invoquait la violation de l'article 1 du Protocole n°1 relatif à la protection de la propriété.

La Cour a considéré que la France disposait dans cette affaire d'une ample marge d'appréciation dans la mesure où, la construction de l'autoroute

relevait de la mise en œuvre d'une politique d'aménagement du territoire, où l'intérêt général de la communauté occupait une place prééminente. Par ailleurs, la Cour estime que le propriétaire a bénéficié d'un examen juridictionnel équitable, les juridictions françaises ayant dûment examiné ses arguments relatifs à la dépréciation de sa propriété suite à la construction de l'autoroute. En conséquence, la Cour conclut qu'il n'y a pas eu de violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la CEDH.

#### Participation du syndicat des copropriétaires en cas d'action d'un copropriétaire

3<sup>ème</sup> Civ. 8 juillet 2015 (n°14-16.975) FS-PBI

Le propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété pour avoir été divisé en lots répartis entre deux copropriétaires, a assigné l'autre propriétaire, en démolition de constructions affectant les parties communes édifiées par celui-ci sans autorisation. Pour condamner le copropriétaire à remettre les lieux en état, la cour d'appel a retenu que dans la mesure où la collectivité des membres du syndicat n'était pas organisée, elle ne pouvait être attraitée aux débats.

La Cour de cassation casse l'arrêt. Selon la Cour, un copropriétaire qui exerce à titre individuel une action tendant à la remise en état des parties communes doit appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause, après avoir au besoin fait désigner judiciairement son représentant.

#### Annexes au procès-verbal d'assemblée générale

3<sup>ème</sup> Civ. 8 juillet 2015 (n° 14-12.072) FS-PB :

Le propriétaire d'un lot au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndic, en communication du contrat de travail de la gardienne. Selon la cour d'appel, le copropriétaire était en droit de demander au syndic la communication des pièces qui sont nécessairement annexées aux procès-verbaux d'assemblée générale. Tel était le cas du contrat de travail de la gardienne dans la mesure où son embauche devait recevoir l'approbation de la copropriété.

Selon la Cour de cassation, le contrat de travail d'un préposé du syndicat ne constitue pas une



annexe du procès-verbal d'assemblée générale. L'arrêt est donc cassé.

### Charges

3<sup>ème</sup> Civ. 8 juillet 2015 (n°14-12.995) FS-PB :  
En l'espèce, l'acquéreur de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété conteste sa condamnation au paiement de charges. Selon la cour d'appel, cet acquéreur était irrecevable à contester l'assemblée générale au cours laquelle la décision d'appel de fonds avait été prise dans la mesure où cet acquéreur n'était pas connu du syndic puisque la mutation des lots ne lui avait pas été notifiée dans les formes requises par l'article 6 du décret du 17 mars 1967, en sorte qu'il n'avait pas à être convoqué.

La Cour de cassation considère au contraire que le syndic des copropriétaires, qui oppose à l'acquéreur l'inopposabilité du transfert de propriété intervenu à défaut de notification de la mutation, ne peut lui réclamer le paiement des charges de copropriété. L'arrêt d'appel est donc cassé par la Cour.

### Mandat du syndic – régularisation

3<sup>ème</sup> Civ. 2015 16 septembre 2015 (n°14-16.106) FS-PBI :

Une assemblée générale avait donné, le 27 janvier 2010, mandat à un syndic jusqu'au 31 décembre 2010, puis l'assemblée générale du 5 juillet 2012 avait donné, rétroactivement, un nouveau mandat à ce syndic.

Un jugement ayant fait droit à la demande de deux copropriétaires tendant à l'annulation d'une décision prise par l'assemblée générale, le syndic a, le 25 octobre 2011, relevé appel de la décision au nom du syndic. Le mandat du syndic étant expiré à cette date, les intimés ont invoqué l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de pouvoir du syndic.

La cour d'appel a retenu que l'appel formé par le syndic alors qu'il était dépourvu de mandat à cette date était nul d'une nullité de fond et que la nullité n'avait pas été couverte.

La Cour de cassation a précisé que la régularisation des pouvoirs du syndic qui a agi en justice au nom du syndic sans mandat ne peut intervenir après l'expiration du délai d'appel, en

conséquence, la Cour a rejeté le pourvoi formé par le syndic des copropriétaires.

### Autorisation du syndic à agir en justice

CE 3 juillet 2015 (n°371433) :

L'assemblée générale d'un syndic des copropriétaires avait invité le syndic, par une délibération, à " *exercer un recours éventuel en contestation du permis de construire concernant le programme mitoyen* ". Pour accueillir la fin de non-recevoir soulevée en défense, la cour administrative d'appel approuvée ensuite par le Conseil d'Etat a estimé qu'en l'absence de toute autre précision quant à l'objet et à la finalité de la contestation que cette délibération mentionne, celle-ci ne pouvait valoir autorisation valablement donnée par l'assemblée générale au syndic en vue de relever appel du jugement attaqué.

### Fixation judiciaire du loyer

3<sup>ème</sup> Civ. 1<sup>er</sup> juillet 2015 (n°14-13.056) F-PB :

Le propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail a assigné les preneurs en fixation du loyer du bail renouvelé. Pour fixer le loyer du bail renouvelé selon la valeur locative, l'arrêt d'appel tient compte notamment des révisions triennales qui auraient pu intervenir les 3 mai 2008 et 3 mai 2011.

La Cour de cassation casse l'arrêt dans la mesure où, en statuant ainsi alors qu'aucune demande de révision triennale du loyer n'avait été formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée, la cour d'appel a violé les articles L. 145-37 et R. 145-20 du code de commerce.

*David Truche*  
Avocat