N°498
Mai 2016
46e année
ISSN 0767 - 9939

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

DROIT IMMOBILIER

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

Le syndicat dépourvu de syndic

La colocation dans le bail d'habitation

JURISPRUDENCE

TEXTES OFFICIELS

Décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 (Simplification formalités en droit commercial)

Décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 (Majoration prime d'assurance locataire)

Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 (Prévention expulsion)

Arrêté du 23 mars 2016 (Accessibilité handicapés)

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

VERSPIEREN

COURTIER EN ASSURANCES

UNE OFFRE EN ASSURANCES
ADAPTÉE POUR CHAQUE
PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Verspieren, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées à l'UNIS et ses adhérents

www.assurance-pro-immobilier.com

RC PROFESSIONNELLE	GARANTIE FINANCIÈRE	LOYERS IMPAYÉS	DOMMAGES OUVRAGE	MULTIRISQUES IMMEUBLES
Sophie Abven 01 49 64 10 82 sabiven@verspieren.com	Philippe Chipart 01 49 64 10 66 pchipart@verspieren.com	Éric Durand 01 49 64 12 83 edurand@verspieren.com	Gilles Tual 01 49 64 11 59 gtual@verspieren.com	Marc Desjars de Keranrouë 01 49 64 86 07 mdesjars@verspieren.com

ÉDITEUR
SARL Publications « ADMINISTRER »
Siège social : 60, rue Saint Lazare, 75009 Paris
Tél : 01 55 32 01 06
Fax : 01 55 32 09 99
E-mail : administrer@unis-immo.fr
Gérant-Directeur
Fabrice Levet
Principal associé :
UNIS
RÉDACTION
Rédacteurs en chef : Jean-Robert Bouyeure, Fabrice Levet.
Coordination : Christophe Maurisset Latour.
PRINCIPAUX COLLABORATEURS
Pierre Capoulade, Conseiller honoraire à la Cour de cassation - André Valdès, Conseiller honoraire à la Cour de cassation - Michel Mouillart, Professeur d'Economie à l'Université Paris-Ouest - Nicolas Boullez, Avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation - Anne Alfandari - Jehan-Denis Barbier - Patrick Baudouin - Danielle Lipman-W. Boccara - Jean-Robert Bouyeure - Vincent Canu - Samuel Drouin - Thierry Grundeler - André Guillemain - Pierre-Henri Hanoune - Elisabeth Kalantarian - Patrice Lebatteux - Jean-Marie Moyse - Bertrand Raclet - Philippe Rezeau - Daniel Rocher - Marie-Laurence Sainturat, avocats à la cour - Jean-François Artz, Ancien professeur à l'ICH Montpellier - Jean-Pierre Lay, Maître de conférences à Paris XII Saint-Maur - Claude Badrone, Président de la Commission Nationale d'Inscription des AGE - Jean-Marc Roux, Maître de Conférences à la Faculté de droit d'Aix-Marseille - Camille Beddeleem, Docteur d'Etat en droit - Frédéric Bérenger, Docteur en droit, chargé d'enseignement à la Faculté de droit d'Aix-en-Provence - Fanny Garcia, Maître de conférences en droit privé, Membre du CRDI, ICH Nantes - Vivien Zalewski, Maître de conférence Université de Corse, Membre du CRDI, ICH Nantes - Yves Broussolle, chargé d'enseignement à l'IPAG de Cergy-Pontoise et à l'IEP de Paris - Thierry Tarroux, Docteur en droit - Guilhem Gil, Maître de conférences à Aix-Marseille université - David Gaborieau, Membre du CRDI, ICH-CNAM Ouest - Françoise Le Fichant, Professeur à l'ICH-Ouest.
DIFFUSION
Nathalie Ruby
PUBLICITÉ
Publicité Paul Le Chevallier
Valérie Lacoste
31, rue de la Rochefoucauld - 75009 Paris
Tél : 01 45 26 08 30 - Fax : 01 42 82 97 04
CRÉATION-MAQUETTE
REDLINE
Tél. : 01 41 14 01 80
IMPRESSION
Imprimerie CHIRAT
42540 Saint-Just-la-Pendue
Tél. : 04 77 63 25 44 - Fax : 04 77 63 50 13
N° 201605.0057
VENTE
Au numéro : 21 €
Abonnement : 11 numéros : 195 €
N° de commission paritaire : 1119T 79293

Toute reproduction, même partielle, des textes est interdite, sauf accord préalable de la revue Administrer.

ÉDITORIAL

La propriété et le numérique

Chacun connaît l'évolution qui a conduit au morcellement de la propriété en passant de la propriété à la copropriété, puis à la multipropriété spatio-temporelle ou à temps partagé. Il en est allé de même dans le domaine locatif qui a connu la location, la colocation, la sous-location, et la location ou sous-location touristique ; c'est-à-dire celle portant sur un local meublé destiné à l'habitation et consentie de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

C'est au détour de la discussion actuelle du projet de loi *pour une République numérique* qui ne vise pas moins que de moderniser la France *"en actualisant le logiciel républicain* (1)*"*, que l'Assemblée nationale, puis le Sénat, ont été amenés à se préoccuper de ce type de location qui est le plus souvent conduit au travers de plateformes d'intermédiation numériques, dans le cadre d'une économie prétendument collaborative.

On pouvait être inquiet à la lecture de l'avis préalable émis par le Conseil d'État le 3 décembre 2015 qui estimait *in fine "que le maintien de l'accès à l'internet qui se rattache au principe constitutionnel de la liberté de communication constituait un motif d'intérêt général permettant de porter atteinte à des principes constitutionnels tels que la liberté d'entreprendre et au droit de propriété"*

En fait, les deux Assemblées, pour des raisons qui, il est vrai, tiennent moins au respect du droit de propriété qu'au souci de la collecte de la fiscalité relative aux locations temporaires et à celui de la conception que l'on peut avoir de la ville elle-même, n'ont cette fois en rien entamé les prérogatives du propriétaire.

Le texte va être maintenant soumis à la commission mixte paritaire qui ne devrait pas apporter de modification sur ce dernier point.

Jean-Robert Bouyeure
Rédacteur en Chef

Fabrice Levet
Rédacteur en Chef

(1) Mme Axelle Lemaire, secrétaire d'État chargée du numérique, le 19 janvier 2016 devant l'Assemblée nationale.

DANS NOTRE PROCHAIN NUMÉRO :

- La prescription acquisitive,
- La question de la destination des parties privatives au regard de la jurisprudence récente

SOMMAIRE

PETITES ANNONCES 8

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

Copropriété

• Le syndicat dépourvu de syndic **10**
J.-M. Roux

Bail d'habitation

• La colocation dans le bail d'habitation **16**
F. Bérenger

JURISPRUDENCE

Bail commercial

• Claude d'indexation - Indice de base fixe - Distorsion - Nullité (Cass. civ. 3e, 25 février 2016) **25**
J.-D. Barbier

Sommaires

D. Lipman-W. Boccara

• Refus de renouvellement avant la loi du 4 août 2008 - Défaut d'immatriculation au registre du commerce d'héritiers - Congé valable (oui) (Cass. civ. 3e, 14 avril 2016) **28**

• Convention d'occupation précaire - Occupation partielle - Circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (Cass. civ. 3e, 31 mars 2016) **29**

A. Guillemain - M.-L. Sainturat

• Renouvellement bail - Indemnité d'éviction - Restauration - Valeur du fonds usages professionnels (oui) - Abattement pour précarité (10 % d'usage) (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 15 avril 2016) **30**

• Renouvellement bail - Indemnité d'éviction - Alimentation générale - Valeur du fonds (non) - Valeur du droit au bail (oui) - Indemnité d'occupation - Précarité (oui) (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 16 mars 2016) **32**
A. Guillemain

• Loyer - Clause d'indexation - Stipulation d'un loyer plancher en cas de baisse de l'indice - Clause réputée non écrite (oui) (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 13 avril 2016) **34**

• Loyer - Fixation du loyer du bail renouvelé - Revendication pour la première fois en appel d'une clause contractuelle fixant un plancher à la valeur locative - Estoppel (oui) - Pondération liée à l'utilité des locaux pour l'activité considérée (oui) (CA Versailles, 12e Ch., 8 mars 2016) **35**
M.-L. Sainturat

Copropriété

Sommaires

• Action en justice - Action individuelle - Atteinte aux parties communes - Recevabilité de l'action dirigée contre le syndicat (Cass. civ. 3e, 11 fév. 2016) **37**

• Assemblée générale - Contestation - Copropriétaire ayant voté en faveur de certaines résolutions irrecevable à solliciter l'annulation de l'assemblée toute entière (CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 3 fév. 2016) **38**

• Assemblée générale - Notifications préalables - Mise en concurrence - Nécessité de notifier les conditions essentielles de l'ensemble des contrats proposés (CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 20 janv. 2016) **39**

• Charges - Répartition - Travaux de transformation d'un appartement ayant des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation du lot considéré - Possibilité pour tout copropriétaire d'agir pour faire constater la non-conformité de la répartition des charges aux dispositions de l'article10 alinéa 2 Charges d'ascenseur - Non-conformité aux dispositions de l'article 10 alinéa 1er - Recevabilité de l'action (Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016) **40**

• Charges - Répartition - Consommation d'eau - Différence de consommation entre le relevé effectué sur le compteur général et l'addition des compteurs individuels - Répartition (Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016) **42**

• Parties communes - Risque d'exposition au plomb - Constat - Domaine d'application (Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016) **43**

• Règlement de copropriété - Adaptation - Limites - Création de parties communes spéciales (non) - Règles d'usage des parties privatives et des parties communes (non) (CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 20 janv. 2016) **44**

• Syndicat - Responsabilité - Responsabilité du fait du syndic - Recevabilité de l'action d'un copropriétaire (Cass. civ. 3e, 11 fév. 2016) **45**

• Syndicat secondaire - Constitution - Conditions - Pluralité de copropriétaires nécessaire (Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016) **46**
J.-R. Bouyeure

Vente immobilière

Sommaire

• Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Garantie des vices apparents - Domaine d'application de l'action en garantie - Exclusion de la responsabilité contractuelle de droit commun - Absence de suspension du délai de forclusion de l'action en garantie pendant le cours de l'expertise (Cass. civ. 3e, 3 juin 2015) **47**
A. Valdès

TEXTES OFFICIELS

• Décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 relatif à la simplification de formalités en matière de droit commercial **51**

• Décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour compte du locataire **54**

• Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion **55**

• Arrêté du 23 mars 2016 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitations collectifs et des maisons individuelles neufs ou lorsqu'ils font l'objet de travaux où lorsque sont créés des logements par changement de destination **57**

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Réglementations diverses

• Assurances - Contrats - Lettre recommandée électronique - Réglementation (n° 88107) **59**

Fiscalité

• Tourisme et loisirs - Réglementation - Taxe de séjour - Perspectives (n° 85624) **60**

INFORMATIONS PRATIQUES 61

LES SPÉCIALISTES
DE LA CESSION DE CABINETS D'ADMINISTRATION
DE BIENS ET D'AGENCES IMMOBILIÈRES

CBI

DES PROFESSIONNELS À VOTRE SERVICE, SUR L'ENSEMBLE DE LA FRANCE POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOTRE PROJET DE CESSION OU D'ACQUISITION

- a ine s 'a inis ra i n e iens
- P r e e i es e esi n
- P r e e i es e r rié és
- A en esi ii res
- E er ises e a ine s
  eP r e e i es

AVIS DE VALEUR PRÉALABLES À :

- Pr es e en e
- Pr es 'a isi i n
- S essi ns
- Par a es
- Dé ar s arri ées 'ass iés

POUR ÊTRE PLUS PROCHE DE VOUS, LA SOCIÉTÉ CBI TROUBAT EST REPRÉSENTÉE

– À PARIS –

SAS CBI TROUBAT
1 r e Sain La are 7 009 Paris
T 01 64 90 33 92 - i r a

Richard TITIN–SNAIDER
E -A inis ra e r e iens - Li en e en Dr i - Di e
'E es S érie res e D ra en r i i
S ien e P i i e Paris
T 06 09 26 31 31 - r s i r a

Pierre ESTOURNET
E er a e - issaire a es
Ma re en Dr i S ien es-P i i e Paris
FNAIM - ALIAN - R S Paris 433 763 349

– À NICE –

Daniel GORLIN
D ns an SAS - E -a inis ra e r e iens - E er
BP 2 - 06302 Ni e e e 4
T 07 46 67 19 - a i ri i r a

SO AF - R S NI E 09 4 3 6 - P N 12 3

– EN AVIGNON –

SAS BENOIT TROUBAT CONSULTANT
3 A ée es nes 306 0 R e r ar
T 06 11 46 34 92
i r a i r a

Benoit TROUBAT
F n a e r e a SAS BI TROUBAT - Pr essi nne e is
1967 - Me re e a a re es E er s l iiers
e Fran e - Mé ai e ' nne r FNAIM 200 r ser-
i es e e i nnes ren s a Pr essi n
FNAIM - ALIAN - R S A i n n 799 2 747

– À TOULOUSE –

Jean GEORGELIN
Dire e r énéra e BI TROUBAT - Di é 'e er ise
a e - An ien ire e r a e es ié és
ées
T 06 1 37 74 0 - i r a

CBI, VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE

NOUS SAURONS GARDER LA CONFIDENTIALITÉ NÉCESSAIRE À VOTRE DOSSIER
ET NOUS VOUS ASSURONS DE NOTRE TOTALE INDÉPENDANCE

ns e n s a aires s r i r a

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

Une revue de référence

Face à l'abondance des réformes immobilières, *Administrer* représente un atout indispensable pour la formation continue du professionnel immobilier et irremplaçable pour tous les juristes.
Faisant autorité en matière de droit immobilier (copropriété, gestion locative, transaction, social, fiscal…), *Administrer* s'adresse tant aux juristes, (avocats, notaires…) et autres professions annexes (géomètres-experts, architectes…) qu'aux administrateurs de biens et aux professionnels de l'immobilier en général.
Les plus grandes signatures garantissent l'excellent niveau des études de fond et commentaires de jurisprudence.
***Administrer* contient aussi les textes officiels incontournables et les réponses ministérielles pertinentes.**

BON DE COMMANDE

Je m'abonne à la revue ADMINISTRER aux conditions suivantes :

☐ 195 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 190,91 € HT) pour une durée d'un an, soit 11 numéros

☐ 160 € TTC (dont TVA 2,10%, soit 156,64 € HT) par abonnement supplémentaire
[souscrit sur la même période que l'abonnement principal]

VOS COORDONNEES

Nom : …… Prénom :……

Fonction : …… Service :……

Société : ……Code NAF/APE : ……

Adresse de facturation : ……

CP : …… Ville : ……

Tél : …… Fax : …… Email : ……

A retourner accompagné de votre règlement :

• Par chèque à l'ordre de *Publications Administrer* :
Publications Administrer – 60 rue Saint Lazare – 75009 PARIS

• Par virement :
Code Banque : 30056 **Code guichet** : 00811
N° de compte : 08115342258 **Clé RIB** : 67
Domiciliation : HSBC FR AUBER MATHURINS

Signature / Tampon

Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant

Publications Administrer - 60 rue St-Lazare - 75009 PARIS - Tél. 01 55 32 01 00 – Fax 01 55 32 09 99 – administrer@unis-immo.fr

PRO ARCHIVES EXTERNALISE

Solutions d'archivage dédiées aux Administrateurs de Biens et Syndicats de Copropriétés

En 2016, la question de l'archivage est toujours à l'ordre du jour

Depuis plus de 15 ans, la société PRO.ARCHIVES s'occupe de la gestion et de la conservation des archives des professionnels de la copropriété, grâce à une parfaite connaissance de leur métier. PRO.ARCHIVES offre ainsi une solution sur-mesure de gestion complète et sécurisée des documents en parfaite conformité avec la réglementation en vigueur.

N°1 EN FRANCE DE L'ARCHIVAGE IMMOBILIER

- Consultations illimitées 24h/24 7j/7
- Livraison des originaux sous 48h
- Espace Client dédié et sécurisé

SOLUTIONS D'ARCHIVAGE PHYSIQUE DÉDIÉES AUX ADMINISTRATEURS DE BIENS

151, rue Gilles Roberval 30900 Nîmes. Tèl : 04 66 04 04 24 Fax : 04 66 04 04 02 - contact@proarchives.fr - www.proarchives.fr

PETITES ANNONCES
BOURSE EMPLOIS

Nom

Adresse

CP Ville

Tél

Les petites annonces doivent obligatoirement être réglées d'avance par chèque et parvenir le 10 du mois précédant la parution à :
Publications Administrer
60, rue Saint Lazare 75009 Paris

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Offre : 44,21 € TTC les 4 lignes
10,67 € TTC la ligne supplémentaire
Domiciliation : 15,24 € TTC

Montant à régler
.... lignes x ..... €

soit total : ..... €
+ domiciliation : ..... €
Total de l'annonce : ..... €

PETITES ANNONCES

CESSIONS

ACQUISITIONS-TRANSACTIONS

Nom

Adresse

CP Ville

Tél

Les petites annonces doivent obligatoirement être réglées d'avance par chèque et parvenir le 10 du mois précédant la parution à :
PLC - 31 rue de La Rochefoucauld - 75009 Paris
Tél. : 01 45 26 08 30 - Fax : 01 42 82 97 04

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Cessions / Acquisitions / Cabinets : 14 € TTC la ligne
Transactions : 14 € TTC la ligne
Frais de domiciliation : 15 € TTC

Montant à régler

.... lignes x ..... €

soit total : ..... €

+ domiciliation : ..... €

Total de l'annonce : ..... €

Ci-joint un chèque de ..... € à l'ordre de PLC.

Copropriété

Le syndicat dépourvu de syndic

Jean-Marc Roux
Maître de conférences
à l'Université d'Aix-Marseille

Retour aux sources. Dans le chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 consacré à l'*"administration de la copropriété"*, les dispositions générales posent les fondamentaux, à savoir que dans toute copropriété, *"Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic…" (L. 1965, art. 17, al. 1er).*

En dépit des variantes que peuvent recéler les copropriétés, quelle que soit leur taille (micro-copropriétés ou grands ensembles), quelle que soit leur nature (syndicat coopératif, syndicat principal et syndicat secondaire), un dénominateur commun les réunit : elles doivent toutes être pourvues d'un syndic.

Il existe quantité de dispositions faisant état de la présence et du rôle du syndic, faisant de lui l'une des pierres angulaires du système actuel. Il est vrai que ses fonctions sont multiples et essentielles. Pour s'en rendre compte, il suffit de lire l'article 18 de la loi de 1965.

Il lui incombe en particulier *"d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien" (L. 1965, art. 18-I, al. 1er, 2e tiret)*. Il assume aussi la gestion comptable et financière du syndicat en établissant le budget prévisionnel pour, ensuite, appeler les charges correspondantes auprès des copropriétaires.

Ses tâches exécutives l'amènent également à concrétiser les décisions prises en assemblée générale ainsi qu'à s'assurer du respect du règlement de copropriété par les copropriétaires et les autres occupants de l'immeuble.

Sa réaction rapide sera déterminante lorsqu'il s'agira de faire réaliser les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Enfin, et ce n'est pas la moindre de ses fonctions, il est le représentant légal du syndicat, tant dans les actes de la vie civile (notamment lors de la conclusion des contrats conclus par le syndicat) qu'en justice, en demande comme en défense.

Le défaut de syndic dans une copropriété, véritable *"rupture dans la vie syndicale"* [(1)], est souvent synonyme de graves difficultés, personne n'étant présent pour maintenir le cap d'une bonne administration.

L'absence de syndic est d'autant plus préjudiciable que la jurisprudence de la Cour de cassation se refuse catégoriquement à consacrer la notion de *"syndic de fait"* en présence soit d'un ancien syndic dont les fonctions ont expiré et qui continue à gérer la copropriété [(2)], soit d'un copropriétaire qui s'est comporté comme un syndic alors qu'il n'a pas reçu l'onction de l'assemblée générale. Ni le mandat tacite ni la gestion d'affaires ne peuvent venir au secours d'un syndicat sans syndic valablement désigné [(3)]. Au surplus, ces notions, tirées du droit commun, s'accordent mal avec le caractère d'ordre public du régime de la copropriété.

On comprend donc mieux les enjeux à la fois théoriques et concrets de la question [(4)].

Si les textes du statut, tout comme la pratique, ont mis en place, encore

(1) J.-M. Gélinet, L'absence de syndic : les articles 46, 47 et 49 du décret du 17 mars 1967, Administrer *août-septembre 1993, p. 8.*
(2) Cass. civ. 3e, 14 octobre 1987, D. *1988,* J., *p. 230, note C. Atias,* RD imm. *1988, p. 142, obs. Capoulade ; Cass. civ. 3e, 23 janvier 1991,* Administrer *août-septembre 1991, p. 59, obs. E.-J. Guillot,* RDI *1991, p. 259, obs. Capoulade ; Cass. civ. 3e, 7 juillet 1999,* Loyers et copr. *1999, no 270 ; Cass. civ. 3e, 26 avril 2006,* Administrer *juillet 2006, p. 55, obs. J.-R. Bouyeure.*
(3) J.-M. Roux, Le syndic sortant, Administrer *février 2007, p. 11.*
(4) Voir sur ce point, A. Zurfluh et J. Barnier-Sztabowicz, L'absence de syndic, Administrer *novembre 1989, p. 17 et s.*

récemment, des mesures afin de pallier les inconvénients de cette situation (II), il convient d'aborder préalablement les hypothèses dans lesquelles le syndicat peut être dépourvu de syndic (I).

I - LES ORIGINES DE L'ABSENCE DE SYNDIC

Alors que le syndicat peut être dépourvu de syndic dès le départ (A), il est beaucoup plus fréquent que ce soit un événement ultérieur qui prive la personne morale de son mandataire (B) [(5)].

A - L'absence de syndic *a priori*

L'application du régime de la copropriété des immeubles bâtis est la conséquence de la réunion des trois conditions visées à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965. Autrement dit, une fois en présence d'un immeuble bâti (ou d'un groupe d'immeubles bâtis), d'une pluralité de propriétaires et d'une division de la propriété en lots comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes, le syndicat des copropriétaires apparaît spontanément, sans qu'une démarche administrative et/ou juridique ne soit nécessaire, et ce indépendamment de la rédaction et/ou de la publication d'un règlement de copropriété.

Il arrive parfois que, dans l'hypothèse de ce que l'on nomme des copropriétés *"inorganisées"*, aucune précaution n'ait été prise afin de doter le syndicat d'un syndic [(6)]. Il en découle un syndicat dont la gouvernance est plus ou moins laissée au bon vouloir des copropriétaires, voire de l'un d'eux qui entreprend, sans pouvoir aucun, de s'investir dans ce domaine.

Même si la copropriété est plus ou moins dotée d'une organisation structurelle (état descriptif de division, règlement de copropriété), son organisation fonctionnelle laisse à désirer puisqu'elle ne saurait agir efficacement dans l'intérêt des copropriétaires, faute d'impulsion provenant du syndic.

B - L'absence de syndic *a posteriori*

Beaucoup plus communes sont les situations dans lesquelles la personne qui exerçait la fonction de syndic n'est plus en mesure d'assumer ce rôle.

Les hypothèses de *"disparition"* du syndic de copropriété peuvent être regroupées selon les circonstances qui y ont présidé.

1 - Les cas de disparition légale

Certaines circonstances prévues par la loi peuvent priver le syndicat de son syndic.

a) L'arrivée du terme

En vertu de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Outre la durée maximale prévue par ce texte et compte tenu de la règle posée par l'article 25 c) de la loi de 1965 précisant que le syndic doit être désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, le mandat du syndic arrivé à l'échéance – et à défaut d'une nouvelle désignation – prend fin automatiquement.

Il n'est pas envisageable de solliciter le juge afin de proroger le mandat du syndic sortant [(7)] ou de reconnaître, on l'a dit, une gestion de fait par celui dont les fonctions ont expiré de plein droit.

b) L'absence d'ouverture d'un compte séparé

Notre intention n'est pas ici de revenir sur les dispositions légales, maintes fois remaniées, relatives à l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat, mais de mettre l'accent sur les conséquences du manquement du syndic à l'obligation posée par l'article 18-II, 3e tiret, de la loi de 1965.

Selon ce texte, *"la méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation."* Quand bien même cette nullité doit être constatée par un juge [(8)], elle est la conséquence directe d'une prévision légale qui interdit toute appréciation de l'autorité judiciaire, la copropriété étant alors dépourvue de syndic.

Il en ira de même pour la méconnaissance par le syndic de son obligation d'ouvrir un second compte séparé destiné à recevoir les cotisations alimentant le fonds de travaux créé par la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, laquelle emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation *(L. 1965, art. 18-II)*. Cette prévision entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2017.

2 - Les cas de disparition volontaire

La fin du mandat du syndic peut intervenir soit par la volonté de l'intéressé, soit par celle de son mandant.

a) La démission

Le syndic peut librement démissionner, conformément au droit commun du mandat qui reconnaît au mandataire la possibilité de renoncer à sa mission *(C. civ. art. 2003 et 2007)*. En dépit du terme convenu avec son cocontractant, il peut mettre fin à son mandat de manière anticipée [(9)]. Au demeurant, si l'assemblée générale n'a pas à

(5) Voir également, F. Baladine et V. Carteron, Les différents cas de désignation d'un administrateur judiciaire ou d'un syndic judiciaire au sein d'une copropriété, AJDI *janvier 2003, p. 6.*
(6) La copropriété immobilière inorganisée et désorganisée, Colloque Université Pasquale Paoli, Université de Corse, 8 avril 2011, Ann. loyers *mai-juin 2011, p. 827 et s.*
(7) Cass. civ. 3e, 27 mai 1999, Administrer *janvier 2000, p. 40, note J.-R. Bouyeure.*
(8) Cass. civ. 3e, 13 février 2007, Administrer *mai 2007, p. 47, obs. J.-R. Bouyeure.*
(9) CA Paris, 26 juin 1992, Loyers et copr. *1992, comm. 449.*

accepter la démission du syndic dont les fonctions prendront fin malgré tout, rien n'empêchera le syndicat de réclamer une indemnisation s'il subit un préjudice à cette occasion [10], en présence d'un abus caractérisé.

b) La révocation

La qualité de mandataire du syndic le place en situation d'être révoqué par l'assemblée générale, organe délibérant du syndicat. La règle du parallélisme des formes doit être respectée puisque les textes exigent que cette révocation intervienne, comme la désignation, à la majorité absolue de l'article 25 (ou, si les conditions sont réunies, à la majorité simple par le jeu de l'article 25-1).

Toute autre modalité de révocation serait inefficace. Ainsi, il a été jugé que le syndic ne pouvait faire l'objet d'une révocation individuelle de la part des copropriétaires, alors qu'il n'est pas le mandataire particulier de l'un d'eux [11]. Dans le même sens, une décision refusant de donner quitus au syndic ne peut être assimilée à une révocation [12]. Dans ces différentes situations, il y a lieu de considérer que le syndicat est toujours titulaire d'un représentant.

En revanche, une révocation abusive du syndic résultant, par exemple, d'une décision brutale, sans motif sérieux, doit être perçue comme efficace, même si elle ouvre droit à des dommages-intérêts au profit de celui qui la subit [13].

3 - Les cas de disparition "accidentelle"

La cessation des fonctions du syndic peut constituer un simple avatar, conséquence d'un événement indépendant de la volonté de l'intéressé.

a) Le décès ou la liquidation judiciaire

Il est évident que le syndicat des copropriétaires se trouve privé de syndic lorsque son représentant disparaît soit par décès, soit après le prononcé d'une liquidation judiciaire qui l'affecte. Il ne saurait être question d'admettre une transmission du mandat de syndic à un tiers, serait-il un ayant droit du *de cujus*.

Le cas particulier de la fusion-absorption : selon une réponse ministérielle, afin de conserver au mandat de gestion son caractère personnel, la jurisprudence est constante pour décider que toute entité juridique nouvelle est inopposable au syndicat de copropriétaires, qu'il s'agisse notamment d'une cession de fonds de commerce, d'une mise en location-gérance du fonds de commerce ou d'une opération de fusion-absorption d'une société. En l'absence de désignation par l'assemblée générale, la personne physique ou morale ainsi substituée n'a aucune qualité pour exercer les fonctions dévolues à l'ancien syndic [14].

L'opération de concentration dont le syndic fait partie, met fin non seulement à son existence juridique mais aussi à celle du mandat dont il était titulaire. Il en découle l'impossibilité pour la société qui vient en ses lieu et place, d'administrer l'immeuble au nom et pour le compte du syndicat, ou de le représenter en justice si elle n'a pas été préalablement désignée par l'assemblée générale [15].

b) La perte de la carte professionnelle

L'activité de syndic ne peut être exercée que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir *(L. 2 janv. 1973, art. 3, al. 1er)*.

Lorsque le syndic est confronté au retrait de sa carte professionnelle ou au défaut de son renouvellement, ses fonctions doivent cesser. Il ne dispose plus des pouvoirs qui lui avaient été conférés par le statut de la copropriété, les actes accomplis par lui en qualité de syndic pouvant être annulés [16].

4 - Les cas de disparition judiciaires

Une décision de justice peut, enfin, être à l'origine de la disparition des pouvoirs du syndic, laissant alors le syndicat sans représentant.

a) La désignation d'un administrateur provisoire de syndicat en difficulté

Aux termes de l'article 29-1-I de la loi du 10 juillet 1965, alinéa 2, *"le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit…"*. La réforme opérée par la loi ALUR a mis fin à toute possibilité pour le syndic de conserver une partie des prérogatives qui lui ont été confiées.

La situation mérite l'attention toutefois car, si le mandat du syndic prend fin

(10) *G. Vigneron, Le syndic de copropriété,* Lexis-Nexis 6e *éd. 2014, n° 37, p. 21.*
(11) *Cass. civ. 3e, 6 octobre 1999,* Administrer *janvier 2000, p. 33,* Loyers et copr. *1999, comm. 302,* RD imm. *2000, p. 243, obs. P. Capoulade.*
(12) *Cass. civ. 3e, 24 mai 1978,* JCP G *1979 II, 19054, note C. Atias.*
(13) *CA Paris, 7 juillet 1993,* Administrer *avril 1994, p. 55, note J.-M. Gélinet ; CA Aix-en-Provence, 12 décembre 2008,* Loyers et copr. *2009, comm. 193, obs. C. Giverdon.*
(14) *Rép. min. n° 16177,* JO *AN Q 14 sept. 1998, p. 5112.*
(15) *CA Nancy, 20 avril 2009,* Juris-Data *n° 2009-007768 ; dans le même sens, CA Paris, 4 juin 2009,* Juris-Data *n° 2009-377569. Sur cette question, J.-M. Roux, Le syndic en fusion,* Loyers et copr. *2010, étude 13, p. 8.*
(16) *Cass. civ. 3e, 15 mars 2011,* Inf. rap. copr. *mars 2011, p. 13, obs. M.-F. Ritschy,* Loyers et copr. *2011, comm. 224, obs. G. Vigneron.*

automatiquement, le syndicat n'est pas pour autant dépourvu de représentant puisque l'administrateur provisoire désigné va bénéficier des pouvoirs de gestion et de représentation.

b) L'annulation d'une assemblée générale ou d'une résolution de l'assemblée

Le contentieux relatif à l'assemblée générale est l'un des plus important en copropriété [(17)]. S'il s'avère que le juge prononce soit l'annulation d'une assemblée générale au cours de laquelle le syndic a été désigné, soit l'annulation de la résolution qui le désigne, cela peut, par ricochet, entraîner l'absence de représentation légale du syndicat.

Une telle incidence n'est cependant pas systématique, la jurisprudence actuelle ayant abandonné la théorie des nullités en cascades. Aujourd'hui, l'annulation d'une assemblée ayant procédé à la nomination du syndic n'entraîne pas de plein droit la nullité des assemblées postérieures convoquées par ce syndic [(18)]. La nullité de ces assemblées doit avoir été expressément demandée dans le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 [(19)]. On l'aura compris, cette position de la troisième chambre civile vise principalement à éviter que le syndicat ne soit dépourvu de syndic…

Ceci étant rappelé, il existe des solutions tendant à pourvoir la collectivité des copropriétaires en syndic.

II - LES REMÈDES À L'ABSENCE DE SYNDIC

Parmi toutes les possibilités offertes par le statut, certaines peuvent être mises en place dès le départ (A) alors que d'autres tendent à résoudre les difficultés une fois celles-ci apparues (B).

A - Les mesures préventives

Deux types de dispositifs permettent d'éliminer ou de réduire le risque d'une absence de représentation légale du syndicat. La première est très usitée par la pratique lors de la mise en copropriété (1), la seconde provient d'une modification opérée par la loi ALUR (2).

1 - Le syndic provisoire

La nécessité de donner à la copropriété naissante un syndic (notamment afin de pouvoir gérer l'immeuble rapidement) et l'impossibilité immédiate de convoquer une assemblée générale (qui doit être réunie, en principe, à l'initiative du syndic !) ont conduit les notaires à indiquer le nom d'un syndic dans les documents d'origine de la copropriété.

Connue sous l'expression *"syndic provisoire"*, cette formule a été consacrée sous ce nom par la loi du 24 mars 2014, qui a redéfini les modalités particulières de désignation du syndic par l'assemblée générale : *"Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires" (cf. L. 1965, art. 17, al. 2).*

Hormis le cas particulier du syndic provisoire qui ne doit concerner que le tout premier gestionnaire de la copropriété, tout autre procédé tendant à priver l'assemblée générale de son pouvoir de décision doit être condamné. Ainsi, doit être jugée nulle et de nul effet, la clause selon laquelle l'acquéreur donne mandat à la société [promoteur] à l'effet de désigner un syndic professionnel provisoire, ce dernier ayant *"tous pouvoirs aux fins de procéder, au nom de l'acquéreur, à la constatation du parachèvement des parties communes"* [(20)].

2 - Le préavis en cas de démission

Nous l'avons évoqué plus haut, le syndic peut démissionner à tout moment. Néanmoins, dans la mesure où cette décision unilatérale est susceptible d'engendrer des conséquences néfastes pour le syndicat, et nonobstant les clauses particulières pouvant figurer dans le règlement de copropriété, la loi du 24 mars 2014 est venue prévoir que le syndic ne pouvait désormais renoncer à son mandat sans avoir à respecter un délai de préavis de trois mois *(L. 1965, art. 18-V, al. 2)*.

Cette obligation, qui doit impérativement figurer dans le contrat de syndic [(21)], est précisément destinée à éviter une rupture trop brutale de la relation entre le syndic et le syndicat, de telle sorte que, dans l'intervalle, un nouveau syndic puisse être désigné par l'assemblée générale convoquée par le syndic sortant.

B - Les mesures curatives

La priorité consiste ici à pourvoir rapidement le syndicat d'un syndic afin de rétablir la légalité, par le traitement

(17) Voir l'étude menée sur le contentieux de la copropriété entre 2004 et 2014 par la Direction des affaires civiles et du sceau (DACS) du ministère de la justice.
(18) Cass. civ. 3e, 6 février 2002, Administrer *mai 2002, p. 46, obs. J.-R. Bouyeure,* Inf. rap. copr. *oct. 2002, p. 14, obs. P. Capoulade,* Loyers et copr. *2002, comm. 126, note G. Vigneron,* Constr.-urb. *2002, comm. 172, obs. D. Sizaire,* Rev. loyers *2002, p. 296, obs. L. Guégan ; Cass. civ. 3e, 26 septembre 2007,* Rev. loyers *2007, p. 468.*
(19) Cass. civ. 3e, 3 octobre 2001, Constr.-urb. *2002, comm. 172, obs. D. Sizaire ; Cass. civ. 3e, 8 juin 2005,* Bull. civ. *III, no 126,* Administrer *août-sept. 2005, p. 71, obs. J.-R. Bouyeure,* Rev. loyers *2005, p. 401, note P. Déchelette-Tolot ; Cass. civ. 3e, 3 octobre 2001,* Constr.-urb. *2002, comm. 172, obs. D. Sizaire.*
(20) Cass. civ. 3e, 27 mars 2013, Administrer *juin 2013, p. 57, obs. J.-R. Bouyeure,* JCP N *2013, no 15, act. 466, obs. J.-M. Roux,* Inf. rap. copr. *avril 2014, p. 10, obs. M.-F. Ritschy,* Loyers et copr. *2013, comm. 191, note G. Vigneron,* Rev. loyers *2013, p. 242, note M. Plaidy,* AJDI *2014, p. 41, note D. Tomasin.*
(21) D. *no 2015-342, 26 mars 2015, Annexe 1.*

d'un contexte qui, s'il perdure, peut devenir préjudiciable à la copropriété.

Traditionnellement, les articles 46 et 47 du décret du 17 mars 1967, applicables en l'occurrence, impliquaient nécessairement le recours à la justice. Il s'agissait d'organiser l'intérim avant de revenir, si possible, à une administration *"normale"* par un syndic désigné par l'assemblée générale.

Au lendemain de la loi ALUR et de la loi Macron, même si le système antérieur demeure dans les grandes lignes, certains changements méritent d'être signalés. Notre ambition n'est pas de relater dans les détails le régime des recours légaux et règlementaires (d'autres l'ont déjà très bien et complètement exposés) [(22)], mais de mettre en exergue les traits saillants des nouvelles mesures.

1 - L'absence de désignation par l'assemblée générale

Alors que l'article 46 du décret de 1967 prévoit que *"à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête…"*, l'article 17, alinéa 3, de la loi de 1965, issu de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dispose que *"à défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance…"*.

Le cadre de l'intervention du juge est bien circonscrit. Il concerne l'hypothèse dans laquelle l'organe délibérant n'a pas pu désigner un syndic, faute de majorité suffisante au profit de l'un des candidats *(y compris après la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)*, ou faute de candidat à ce poste ou encore lorsque les procès-verbaux de l'assemblée générale contiennent des dispositions contradictoires, ne pouvant alors produire aucun effet [(23)] [(24)].

La désignation d'un syndic *"judiciaire"* va alors permettre au syndicat de fonctionner dans l'intérêt général des copropriétaires, avant de laisser la place, à terme, à un syndic choisi conformément à l'orthodoxie du droit de la copropriété *(cf. D. 1967, art. 46, al. 4)*.

Les textes récents sont venus, on l'a dit, modifier plusieurs points.

Tout d'abord, il est possible de noter une augmentation du nombre de personnes susceptibles de saisir le président du tribunal aux fins de désignation d'un syndic judiciaire. Dans sa volonté d'impliquer davantage les autorités publiques dans la gestion des copropriétés afin d'éviter qu'elles ne se dégradent, la loi ALUR a introduit la possibilité pour le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble, de solliciter judiciairement la désignation du syndic par le biais d'une ordonnance sur requête. Cette adjonction est également mentionnée au sein de l'article 46, alinéa 1er, du décret de 1967 au lendemain de l'intervention du décret n° 2015-999 du 17 août 2015.

Au demeurant, on peut s'interroger sur la portée d'un hiatus entre les termes de l'article 17, alinéa 3, de la loi de 1965 et ceux de l'article 46, alinéa 1er, du décret de 1967, puisque le premier ne vise pas, parmi les personnes recevables à agir, les membres du conseil syndical qui figurent pourtant dans le second texte [(25)].

S'agit-il d'une maladresse de rédaction ? Faut-il y voir la volonté d'écarter les conseillers syndicaux de la procédure ? Le principe de la hiérarchie des normes le laisserait penser, bien que cela ne soit pas dans *"l'air du temps"*, le conseil syndical étant de plus en plus associé à la bonne marche et à la gestion du syndicat, alors précisément que les pouvoirs publics souhaitent maximiser les chances de doter le syndicat d'un représentant.

Ceci étant, le syndic judiciaire administrera la copropriété dans les mêmes conditions qu'un syndic *"ordinaire"*, en application des articles 18 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 *(*D. *1967, art. 46, al. 3, mod. par* D. *n° 2015-999, 17 août 2015)* jusqu'à ce que le syndic retenu par l'assemblée générale ait accepté son mandat *(*D. *1967, art. 46, al. 4)* [(26)].

2 - Les autres hypothèses

Hormis le cas dans lequel l'assemblée générale n'a pu procéder au choix régulier d'un syndic, dès l'instant où le syndicat n'est pas pourvu d'un gestionnaire, ce sont d'autres modalités auxquelles il faut recourir. Sont concernées, notamment, les copropriétés dont le syndic a vu son mandat arriver à son terme, dont

(22) A. Zurfluh et J. Barnier-Sztabowicz, L'absence de syndic, précité ; J.-M. Gélinet, L'absence de syndic : les articles 46, 47 et 49 du décret du 17 mars 1967, précité ; G. Gil, Le syndic judiciaire, Inf. rap. copr. *novembre 2013, p. 13 ; C. Rouquette-Terrouane, Les modalités de désignation d'un administrateur provisoire de copropriété,* BPIM *3/2012, p. 4.*

(23) Cass. civ. 3e, 27 mai 2010, n° 09-14541, inédit.

(24) On peut encore imaginer que les conflits entre les copropriétaires soient à ce point tendus que le résultat d'une assemblée générale semble illusoire : en ce sens, J. Lafond et J.-M. Roux, Code de la copropriété, Lexis-Nexis *20e éd. 2016, p. 658.*

(25) "Le président du tribunal de grande instance [est] saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble" (L. 1965, art. 17, al. 3) comp. "le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble" (D. *1967, art. 46, al. 1er).*

(26) "La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale".

le syndic a démissionné ou dont la décision de désignation a été annulée [27].

Bien entendu, mais cela a nécessité certaines précisions par les tribunaux, tant que le syndic est encore en exercice, il n'est pas question de recourir aux moyens légaux ci-après exposés [28], y compris dans un but prophylactique.

Les textes de référence sont à la fois l'article 17, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

On se souvient que, jusqu'à présent, le recours à un administrateur provisoire était indispensable afin de convoquer l'assemblée générale qui devait statuer sur la nomination du syndic. Il existe désormais une règle érigée en principe, à laquelle une alternative peut être apportée.

Ainsi, *"dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic."* Ces termes traduisent clairement la volonté d'autoriser les copropriétaires à prendre en main la destinée de la copropriété en réunissant eux-mêmes l'assemblée, tout en évitant de faire l'avance des débours inhérents à la procédure judiciaire de désignation d'un administrateur provisoire.

Si l'idée est séduisante, elle va trouver rapidement ses limites. En effet, laisser l'initiative de la convocation à un copropriétaire peut assez facilement se concevoir dans les petites copropriétés dans lesquelles tout le monde se connaît, les formalités de la convocation étant relativement simples à mettre en œuvre. Mais, dès l'instant où une copropriété comprend plusieurs dizaines, voire plusieurs centaines de lots, la faveur législative apparaît irréaliste. L'auteur de la convocation devrait se procurer les archives du syndicat lui permettant d'obtenir et d'exploiter la liste des copropriétaires, sans en oublier un seul ; sans compter les cas particuliers tels que les lots en usufruit ou en indivision, les lots appartenant à des personnes morales, etc. De surcroît, il lui faudrait exposer les frais afférents aux envois postaux en recommandé avec demande d'avis de réception (même si la loi de 1965 – article 42-1 – et son décret – articles 64 et suivants – autorisent, à certaines conditions, la lettre recommandée électronique ou encore la convocation par remise contre récépissé ou émargement).

Il suffit de se pencher sur le contentieux de la copropriété pour constater que la convocation de l'assemblée générale recèle des subtilités, sinon des pièges, susceptibles d'engendrer facilement son annulation en présence de règles impératives dont la mise en œuvre ne suppose pas la preuve d'un grief.

Du strict point de vue de la sécurité juridique, il est plus prudent de recourir aux services d'un administrateur provisoire, comme en dispose l'article 17, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 : *"À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété…"*.

La loi (tout comme avant elle le décret de 1967) a souhaité ouvrir largement l'intervention de l'administrateur provisoire puisque le juge peut être saisi par *"tout intéressé"*. Interprétant la formule de façon compréhensive, la jurisprudence a reconnu la qualité pour agir non seulement à tous les copropriétaires, mais aussi à l'ancien syndic [29] et même aux créanciers du syndicat [30].

L'article 47 prévoit que l'administrateur provisoire se fera remettre, outre les fonds du syndicat, l'ensemble des documents et archives, lui permettant de convoquer l'assemblée générale grâce à laquelle le syndic pourra être désigné.

Comme pour le syndic judiciaire, l'administrateur provisoire s'effacera au profit du syndic élu par l'assemblée générale à compter de l'acceptation de son mandat (D. *1967, art. 47, al. 2).* ■

(27) Sur ces différents points, voir supra.
(28) Cass. civ. 3e, 9 mai 2012, Loyers et copr. *2012, comm. 201, obs. G. Vigneron ; Cass. civ. 3e, 18 septembre 2012,* Loyers et copr. *2012, comm. 304, obs. G. Vigneron.*
(29) Pour le syndic démissionnaire : Cass. civ. 3e, 4 février 2004, Administrer *mai 2004, p. 39,* Loyers et copr. *2004, comm. 74, obs. G. Vigneron,* AJDI *2004, p. 557, note P. Capoulade. Pour le syndic dont le mandat a expiré : Cass. civ. 3e, 21 mars 2000,* Administrer *juin 2000, p. 60, obs. J.-R. Bouyeure. Pour un syndic dont la nomination est irrégulière : CA Paris, 23 mars 2001,* AJDI *2001, p. 531.*
(30) L. Lafond et J.-M. Roux, Code précité, p. 662.

Bail d'habitation

La colocation dans le bail d'habitation

Frédéric Bérenger
Docteur en Droit
Avocat au Barreau
d'Aix-en-Provence

Considérée jusqu'à présent comme une modalité particulière de jouissance du bien donné à bail, la colocation connaît aujourd'hui un engouement certain amplifié par la crise du logement. Mais les colocataires sont rarement conscients du régime juridique du contrat qu'ils ont signé et des conséquences financières qui en résultent. La loi du 24 mars 2014 a créé un statut de la colocation qui doit permettre de limiter ce régime contraignant.

1. Introduction. Avant d'être une relation contractuelle spéciale qui, par nature, devrait obéir à un régime dérogatoire au droit commun, la colocation apparaît être fondamentalement un mode de vie, librement choisi ou imposé. Le droit ne s'y est intéressé qu'en présence des difficultés qu'elle faisait naître. C'est avant toute chose un fait sociologique dense et complexe. Il ne s'agit même plus de constater que la plupart des agences immobilières proposent des biens à la colocation ; ce qui est remarquable, c'est qu'il existe même aujourd'hui un concept audiovisuel, un jeu au cours duquel une équipe de filles et de garçons vont quitter leurs proches pour apprendre à vivre en colocation [(1)]. C'est dire la place prise par ce modèle dans notre société.

2. Les juristes seraient surpris par les études sociologiques qui démontrent que les colocataires sont capables d'organiser leur vie commune en fixant des règles précises de bienséance, de vie en communauté, en réglant jusqu'au moindre détail les obligations des uns et des autres [(2)]. Même le législateur actuel, soucieux de régler les moindres détails de la vie des citoyens – alors que ce n'est pas son rôle – serait incapable d'arriver à un tel degré de précision.

3. Au-delà de l'hypothèse classique de la vie en couple, la colocation est souvent perçue de manière péjorative. Celui qui choisit de vivre en colocation le fait principalement par intérêt financier parce que, tout seul, il lui serait impossible de bénéficier d'un logement. L'agence départementale d'information sur le logement a réalisé une étude en 2009 intitulée *"la colocation à Paris. Une formule très prisée dans un univers non réglementé"*. La crise du logement explique l'engouement pour ce type de location, mais pas seulement. Des études menées par certains psychologues révéleraient qu'elle procurerait un partage des émotions là où notre société imposerait un modèle d'éducation centré sur l'indépendance des jeunes…

4. La colocation présente assurément l'avantage de permettre une répartition plus ou moins égale du loyer entre les colocataires tout en bénéficiant, en principe, de la jouissance du bien dans sa totalité. C'est un peu comme l'amour maternel décrit par Victor Hugo dans les *Feuilles d'automnes* – *"chacun en a sa part, et tous l'ont tout entier"* ; en tout cas, la diminution du loyer à

(1) V. par exemple CA Versailles, 19 février 2013, Juris-Data *n° 2013-004663 (pour un contentieux classique en cette matière).*
(2) V. notamment X. Labbée, "La colocation et le droit de la famille", JCP *éd. G., 2012, n° 18, p. 534 ; A. Gogos-Gintrand, "Du raisonnement par analogie à la théorie de l'apparence : les résistances à la solidarité ménagère entre concubins",* Dr. famille *2012, étude 10, n° 6.*

une part individuelle est insuffisante à éteindre le sentiment profond de jouir du bien dans son entier. Juridiquement, chacun d'entre eux possède un titre locatif personnel mais leur droit de jouissance s'exerce dans le cadre d'un bail unique où les obligations locatives sont nécessairement indivisibles [(3)]. C'est une autre manière d'écrire qu'ils sont titulaires des mêmes droits et obligations sur le logement mais que le fractionnement du loyer n'emporte jamais fractionnement des obligations contractuelles.

5. Le bailleur y trouve certainement un intérêt. En conférant la jouissance du bien à plusieurs locataires, il s'assure une probabilité plus grande d'obtenir le règlement du loyer, ne serait-ce qu'en stipulant une clause de solidarité. Certains en abuseront et trouveront là le moyen de se procurer un revenu substantiel en opérant des divisions d'appartements plus ou moins artificielles pour obtenir autant de loyers que d'appartements créés. Mais la colocation n'a pas que des avantages. De la multitude sourd bien souvent l'instabilité. En acceptant la colocation, le bailleur s'expose davantage aux dégradations, aux troubles de voisinage [(4)], aux querelles [(5)] mais aussi aux intérêts des uns et des autres qui peuvent évoluer et les conduire à mettre un terme au contrat. Le départ d'un seul n'a pas seulement pour effet de faire perdre au bailleur un cocontractant, il lui fait perdre aussi le revenu le plus intéressant. Celui qui est resté va alors multiplier les impayés de loyers provoquant une dette locative de plus en plus grande. Le départ de l'un, même solidaire, provoquera toujours des difficultés.

6. Avant la loi du 24 mars 2014, la colocation ne faisait pas l'objet d'une réglementation. Ce n'était qu'à titre incident qu'elle était évoquée dans certaines situations spécifiques [(6)]. Les praticiens sont bien souvent partis du principe qu'il ne s'agissait fondamentalement que d'un bail d'habitation classique qu'il convenait d'adapter. Des règles distributives pouvaient être appliquées concernant les assurances, charges, loyers et autres aides au logement. Le raisonnement était concevable lorsque la colocation consistait à souscrire conjointement un bail. Il l'était peut-être moins lorsque le propriétaire signait autant de baux qu'il y avait de locataires avec une répartition des droits de jouissance, exclusifs sur certaines chambres, et communs sur d'autres pièces comme s'il s'agissait d'une copropriété. Si l'article 1709 du Code civil n'impose pas explicitement une jouissance exclusive des lieux, et si la Cour de cassation avait pu juger que la qualification de bail devait être retenue même en présence d'une convention dans laquelle le bailleur s'était réservé pour lui-même la jouissance commune de toute ou partie des lieux loués [(7)], elle a jugé par la suite, à propos de la mise à disposition d'une piscine et de vestiaires à plusieurs enseignants en gymnastique aquatique, qu'en l'absence *"d'une libre disposition à usage exclusif d'un local"*, la convention signée entre les parties ne pouvait être qualifiée de bail [(8)].

7. Sans doute, et comme l'a relevé une doctrine autorisée en la matière, la jouissance des uns ne nuit jamais à celle des autres [(9)]. Par exemple, un colocataire ne pourrait reprocher à l'autre d'héberger l'un de ses proches [(10)]. Pourtant, la colocation pose de nombreuses difficultés qui, bien souvent, naissent d'un régime juridique mal adapté à une situation nouvelle. L'impossible application des normes de décence à la colocation en est l'exemple flagrant. Mais il n'est pas le seul. Il en va aussi des difficultés liées aux conséquences de la solidarité, très souvent ignorées des colocataires. Celui qui quitte les lieux n'est pas libéré définitivement de ses obligations contractuelles, le congé a seulement un effet extinctif sur le titre locatif. Ainsi, celui qui est devenu tiers au contrat de location peut quand même être poursuivi en paiement ; l'engagement survit ainsi à son terme et peut même, dans les cas les plus graves, changer de nature lorsqu'il n'a plus pour objet des obligations contractuelles mais extra-contractuelles et qu'il recouvre aussi les indemnités d'occupation.

8. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Face aux difficultés posées, le législateur est intervenu et a intégré dans la loi du 6 juillet 1989 quelques dispositions relatives à la colocation. Selon l'article 8-1, I, de la loi *"la colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat"*.

9. Il n'y a pas dans la loi de régime juridique très détaillé, l'essentiel était visiblement de limiter les effets de la solidarité. La loi nouvelle n'éteint pas immédiatement les anciennes règles qu'elle modifie en profondeur. Celles-ci demeurent toujours en vigueur pour les baux conclus antérieurement au 27 mars 2014, date

(3) CA Paris, 30 octobre 2012, Loyers et copr. *2013, comm. 4, obs. B. Vial-Pedroletti.*
(4) H. Lipietz, "Le bailleur face aux troubles de colocation", AJPI *1989, p. 8.*
(5) Querelles qui peuvent donner à un contentieux : CA Versailles, 26 mai 2009, RG *n° 08/04210 ; CA Douai, 4 décembre 2008,* RG *n° 07/04387.*
(6) L'article L. 442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation autorise les organismes d'habitation à loyer modéré à louer à un ou plusieurs étudiants ainsi qu'aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.
(7) Cass. soc., 29 juin 1960, Bull. civ. *1960, V, n° 698 ; Cass. com., 18 octobre 1967,* Bull. civ. *1967, IV, n° 331.*
(8) Cass. civ. 3e, 11 janvier 2006, Defrénois *2006, art. 38385, p. 721 s., note E. Savaux.*
(9) B. Vial-Pedroletti, "Locations de chambres dans un appartement : aménagements conventionnels et difficultés juridiques", Loyers et copr. *n° 1, janvier 2008, étude n° 1.*
(10) Cass. civ. 3e, 22 mars 2006, n° 04-19.349.

d'entrée en vigueur de la loi, mais il est quand même conseillé aux professionnels de se reporter aux études qui portent exclusivement sur le droit transitoire, droit rendu plus complexe par la loi du 6 août 2015 [(11)]…

I - LES CONDITIONS LÉGALES DE LA COLOCATION

10. Champ d'application. Le régime juridique de la colocation ne s'applique pas à tous les baux. Conformément au droit commun, la nouvelle législation s'applique aux locations de logements nus, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à la condition que les logements constituent la résidence principale des colocataires. La nouvelle disposition s'applique aussi aux locations meublées. Dans tous les cas, les sous-locations ne sont pas concernées. De même l'article 8-1 n'a pas vocation à s'appliquer aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux logements louées à des travailleurs saisonniers, aux logements-foyers, aux locations régies par la loi du 1er septembre 1948, de logements d'habitations à loyer modéré non conventionnés et aux logements conventionnés dans le cadre de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

11. Les caractéristiques de la chose louée. L'objet de la colocation, ses effets, supposent nécessairement une configuration spéciale de l'immeuble loué. Elle ne saurait être proposée en toute hypothèse, surtout lorsque le bailleur souhaite diviser son immeuble pour proposer plusieurs baux. Dans ce cas, l'opération de division doit être conforme à la règlementation d'urbanisme si elle suppose notamment des travaux emportant une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, une création de surface de plancher ou un changement de destination.

12. Le bailleur doit aussi faire preuve de vigilance lorsque l'immeuble est situé dans un ensemble soumis aux règles de la copropriété. Certains règlements peuvent stipuler des clauses précisant que si la location d'appartements entiers est autorisée, leur transformation en chambres meublées destinées à des personnes distinctes est quant à elle interdite. Cette clause a été jugée licite [(12)]. Le bailleur ne serait pas fondé à contourner la difficulté en proposant, nonobstant la division, un seul contrat de location au profit de plusieurs locataires [(13)]. Ce que le règlement prohibe, c'est assurément la multiplication des occupants des lots privatifs et, par voie de conséquence, les nuisances qui en résulteraient. Dans un attendu significatif, la Cour de cassation a relevé qu'était "*licite, dans un immeuble à caractère résidentiel, la clause restreignant la location de chambres garnies à des personnes honorables agréées par le syndic s'il apparaît que ce type de location entraîne un va-et-vient incessant de personnes étrangères à l'immeuble et en modifie les conditions d'habitation*" [(14)]. De même, a été jugée licite dans un immeuble "*de caractère luxueux et de standing*", la clause du règlement selon laquelle les chambres de personnel étaient des annexes ou des accessoires des appartements et ne pouvaient être possédées que par des propriétaires d'appartements et louées qu'avec ceux-ci, cette clause étant justifiée par la destination de l'immeuble car elle avait pour but d'en préserver le caractère [(15)].

13. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ajoute cependant d'autres conditions auxquelles le bailleur doit se conformer avant de proposer son bien à la colocation. À ce titre, l'article 8-1, II dispose que "*lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation*".

14. La raison d'être de ces dispositions est connue. Il s'agit de lutter contre la multiplication des locations portant sur des immeubles vétustes, non adaptés et non conformes aux règles de décence. Sont ainsi interdites, en vertu de l'article L. 111-6-1, les divisions portant sur les immeubles touchés par un arrêté de police – sauf si des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique sont envisagés –, si l'opération conduit à créer des logements non pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique, et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même Code. De même, l'opération de division sera interdite lorsque, en cas de division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation, le contrôle exercé par la commission de sécurité aura donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées. Enfin, l'opération sera interdite si elle a pour effet de créer des logements de surface inférieure à 14 m² et de volume habitable inférieur à 33 m³.

15. Quant à l'article L. 111-6-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce dernier prévoit que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale

(11) B. Vial-Pedroletti, "Droit transitoire sur droit transitoire : comment concilier les dispositifs ALUR et Macron ?", Loyers et copr. *n° 12, décembre 2015, étude n° 13.*
(12) Cass. civ. 3e, 8 décembre 1976, JCP *éd. G. 1977, IV ; CA Paris, 4 juin 1997,* Loyers et copr. *1997, comm. 298.*
(13) CA Paris, 7 décembre 2011, Loyers et copr. *2012, comm. 213, note G. Vigneron.*
(14) Cass. civ. 3e, 25 avril 2006, Administrer *juillet 2006, p. 57, obs. J.-R. Bouyeure.*
(15) Cass. civ. 3e, 26 février 2006, Administrer *juin 2006, p. 54, obs. J.-R. Bouyeure ; CA Paris, 23 mai 2012,* Administrer *novembre 2012, p. 49, obs. J.-R. Bouyeure.*

compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer, *"peut imposer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Cette autorisation ne sera pas accordée en cas de non-respect des dispositions de l'article L. 111-6-1 précité ou lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique"*.

16. L'article 8-1 II précise en outre que *"les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du Code de la Sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation"*. Le renvoi à cette disposition est manifestement maladroit car elle précise seulement que le versement de l'allocation logement est soumis à des conditions de peuplement définies par voie réglementaire. En réalité, l'interprète doit se référer à l'article D. 542-14 du même Code qui dispose que : *"le logement au titre duquel le droit à l'allocation de logement est ouvert doit être occupé à titre de résidence principale et répondre aux conditions suivantes : 1° Remplir les caractéristiques de logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs (…) 2° Présenter une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus"*.

17. Toutes ces dispositions rendent très difficile une division d'immeuble en vue de le proposer à la colocation. La loi impose le respect de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation qui interdit l'opération de division si elle a pour effet de créer des logements de surface inférieure à 14 m² et de volume habitable inférieur à 33 m³… mais la loi impose aussi indirectement le respect de l'article D. 542-14 du Code de la Sécurité sociale qui précise que le logement loué doit présenter une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. Selon les cas, le bailleur sera donc contraint par ces deux exigences.

18. Il est évident que les critères de la décence rendront l'opération encore plus complexe, voire impossible, puisque cette même disposition impose aussi l'obligation de délivrance d'un logement décent, et l'article 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 impose que ce dernier doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

19. L'interprétation littérale de la loi conduit dès lors à n'autoriser les colocations à baux multiples que lorsque chaque bail porte sur une partie d'immeuble au moins égale à 14 m² avec un volume habitable d'au moins 30 m³ pour un locataire et 16 m² pour deux personnes, 25 m² pour un couple avec enfant avec, dans tous les cas, une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³. Si l'on ajoute à cela tous les autres critères imposés par le décret du 30 janvier 2002 mais aussi par l'article L. 111-6-1 en matière d'équipements – notamment alimentation en eau potable, système d'évacuation des eaux usées, accès à la fourniture de courant électrique – la colocation à baux multiples relève de l'illusion.

20. Le législateur, conscient de la difficulté, a cependant précisé que les normes de décence devaient être dans ce cas adaptées à la situation. L'annonce d'un décret n'enlève en rien les difficultés qui seront créées par l'application des articles L. 111-6-1 et D. 542-14 précités, sauf à ce que les bailleurs contournent la difficulté en proposant des colocations portant sur des pièces à jouissance privative et d'autres à jouissance commune, hypothèse visiblement ignorée du législateur. Le plus simple sera aussi de faire conclure un seul contrat de bail car, dans cette hypothèse, seules les dispositions relatives à la décence du logement seront applicables.

II - LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DES COLOCATAIRES

21. Des engagements stipulés dans un bail type. Le législateur a opté pour une définition large de la colocation. Elle est formalisée *"par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur"*. Le bailleur peut donc proposer un seul contrat ou autant de contrats qu'il y a de locataires. Parce que la loi définit la colocation en ces termes, les doutes suscités sur la nature juridique du contrat en présence d'une jouissance non exclusive ont été écartés.

22. Conformément au droit commun du bail d'habitation, les nouvelles règles applicables à la colocation imposent un formalisme particulier lors de la conclusion du contrat. La règle n'est pas nouvelle mais prend une double nature en cette matière puisqu'il s'agit aussi bien de règlementer la forme du contrat que, comme exposé *supra,* son objet qui doit aussi présenter des caractéristiques obligatoires sous peine d'illicéité de la convention, voire de condamnations pénales.

23. Le temps de la liberté contractuelle est révolu. Le législateur moderne a pris l'initiative d'offrir aux parties des modèles de contrat obligatoires

auxquels les rédacteurs d'actes doivent se référer. Ainsi, le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 définit deux contrats types qui s'appliqueront, à compter du 1er août 2015, aux contrats de location non meublée et de location meublée. Il s'agit pour l'essentiel du modèle contractuel de droit commun auquel il conviendra d'ajouter les dispositions spéciales applicables à la colocation depuis la loi du 24 mars 2014. Ces décrets ne concernent cependant que la colocation à bail unique, le particularisme de la colocation à baux multiples justifie un décret spécial. Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, chaque partie pourra exiger de l'autre, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions légales et réglementaires.

24. Ce recours au contrat règlementaire, sous prétexte de simplification, reste toujours porteur d'une image en décalé du droit en donnant l'impression qu'il serait à la portée de tous. Les sites proposant des modèles se multiplient. L'habitude s'est fortement ancrée dans les esprits : le modèle n'autoriserait aucune liberté puisque, par nature, le rédacteur serait suspecté de vouloir contourner les règles d'ordre public de la loi. Pourtant, et le contentieux le révèle, si les parties avaient pris soin dès le départ de faire rédiger par un professionnel le contrat de bail, celui-ci n'aurait pas manqué d'apporter toutes les précisions utiles qui s'imposaient. Le bon juriste est avant tout celui qui sait anticiper le contentieux.

25. Les charges. L'article 8-1, V de la loi apporte des précisions quant aux règlements des charges. Il dispose que *"les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat : 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ; 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté"*.

26. L'assurance. Chacun des colocataires peut souscrire un contrat à titre individuel ou un contrat unique. L'article 8-1 IV de la loi permet aux parties de prévoir que le bailleur souscrira, comme en matière de bail non meublé, une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires.

27. Le calcul du loyer. Pour éviter que le bailleur ne contourne les nouvelles règles d'encadrement des loyers, en calculant le loyer dû par chambre et non par appartement, l'article 8-1, II rappelle que *"le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables"*.

28. Il n'y a pas de dispositions nouvelles concernant la modification du loyer ou du moins des règles qui pourraient permettre d'apporter un éclairage utile aux difficultés posées. L'article 17-2, II de la loi du 6 juillet 1989 permet au bailleur de notifier une offre de renouvellement avec modification du loyer. En cas de colocation en effet, chacun des colocataires devrait recevoir une offre distincte de renouvellement (16) puisque chacun d'eux dispose d'un droit distinct et autonome. En raisonnant ainsi, l'objet de la solidarité est nécessairement limité aux seules obligations contractuelles des colocataires. C'est la raison pour laquelle notamment le congé donné par l'un est inopposable à l'autre. Elle ne devrait donc pas s'appliquer en dehors de toute recherche d'exécution contractuelle. Mais ce raisonnement n'est peut-être pas très convaincant puisque la Cour de cassation, statuant sur une notification d'un renouvellement d'un bail mixte d'habitation et professionnel, a jugé que la proposition de renouvellement faite à un colocataire était opposable à l'autre en cas de solidarité (17). Sous cet angle, et à la lecture de cette décision, l'engagement solidaire n'a pas seulement un effet sur l'exécution des obligations contractuelles !

29. L'obligation de régler le loyer. L'engagement contractuel du colocataire n'est pas par nature solidaire, c'est par intérêt qu'il le devient. Un engagement d'une telle nature restreint la liberté du cocontractant, elle ne saurait être perpétuelle. L'intérêt pour le bailleur est certain. La solidarité, qui rend le colocataire coobligé solidaire, exclut la division de la dette comme le bénéfice de discussion. Les règles de contribution à la dette visées aux articles 1213 et 1214 du Code civil ne devraient pas être de nature à rassurer le débiteur poursuivi.

30. La solidarité des colocataires entraîne entre eux l'opposabilité des inexécutions, un seul ne pourrait prétexter l'absence de manquements contractuels personnels. Elle n'est pas limitée à la seule obligation de payer le loyer et vaut pour le respect de toutes les obligations contractuelles. Un changement illicite de la destination du bail imputable à un seul serait ainsi opposable à l'autre (18). La règle demeure cependant incertaine. L'article 4, e) de la loi répute non écrite les clauses qui prévoient *"la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée"*.

(16) *CA Paris, 3 juillet 1991,* Loyers et copr. *1991, comm. 406.*
(17) *Cass. civ. 3e, 12 janvier 1994,* Loyers et copr. *1994, comm. 137.*
(18) *CA Paris, 30 octobre 2012,* Loyers et copr. *2013, comm. 4, obs. B. Vial-Pedroletti.*

31. Parce qu'elle ne se présume pas, la solidarité doit faire l'objet d'une stipulation expresse. Certains juges ne l'ont pas admis, et ont considéré qu'une dette de loyer était indivisible entre des colocataires, dans la mesure où elle était la contrepartie du droit de jouissance des biens donnés à bail qui, par nature, est indivisible. Mais la nature juridique de la jouissance est jugée inefficace contre l'effet de la solidarité. Dans ce cas précis, la Cour de cassation a pu rappeler qu'"*en statuant ainsi alors que le bail ne stipulait pas la solidarité des preneurs et que la dette de loyer n'est pas par elle-même indivisible, la Cour d'appel a violé les textes susvisés*" [(19)]. Elle ne peut pareillement être retenue lorsque les parties, sans la stipuler clairement, ont prévu qu'une résiliation partielle par l'un des copreneurs n'était pas autorisée et que celui qui donnait congé en cours de bail restait tenu du paiement de sa part de loyer [(20)]. La clause ne doit laisser aucun doute sur les liens de droit créés entre colocataires. Le bailleur ne peut faire signer à chacun un contrat de bail distinct dans lequel il stipulerait une clause de solidarité entre les parties désignées sous le nom de locataire mais dont les identités figureraient dans d'autres contrats distincts [(21)].

32. Le départ des lieux du colocataire reste dans le cadre de la colocation l'événement majeur qui déclenche un contentieux considérable. Bien sûr, celui qui quitte les lieux sans en informer le bailleur, sans congé, en se contentant d'indiquer que les autres colocataires lui avaient assuré qu'ils règleraient eux-mêmes les loyers, ne paraît mériter aucune clémence [(22)], même s'il laisse la tacite reconduction s'opérer contre lui, entraînant de ce fait une aggravation certaine de la dette locative [(23)].

33. La position de celui qui avait délivré congé paraissait plus légitime, au moins du point de vue de l'équité. Mais la solidarité survit à l'extinction du contrat de bail. Le congé donné par un colocataire ne met pas fin à ses obligations locatives. Alors même que le contrat aurait pris fin, les obligations solidaires survivent jusqu'à son terme [(24)]. La solution est d'autant plus sévère que le colocataire n'est pas la caution de celui qui est resté, aussi le bailleur n'a pas à l'informer de l'existence d'un arriéré locatif, même important [(25)]. Pourtant, sous l'angle de l'obligation de loyauté, le bailleur, qui souscrit une telle garantie, a certainement fait preuve d'une négligence fautive en laissant s'accumuler des impayés sans prendre les initiatives qui s'imposaient et qui auraient eu pour objet ou effet de les limiter [(26)].

34. La solidarité, en principe, ne s'applique pas au-delà du terme du bail. C'est là la position dominante de la jurisprudence [(27)]. En effet, chaque locataire est en droit de faire échec à la tacite reconduction susceptible de se produire à l'expiration du bail initial. Ainsi, le colocataire qui précise qu'il résilie ses engagements à la fin du bail en cours, s'oppose formellement à la tacite reconduction du bail à son égard [(28)].

35. La Cour de cassation adopte un raisonnement plus simple en faisant l'économie d'une analyse de la volonté réelle de celui qui a quitté les lieux. Elle juge ainsi que le copreneur solidaire qui donne congé en cours de bail reste tenu malgré son départ jusqu'au terme du bail en cours, mais pas après car la tacite reconduction donne naissance à un nouveau bail auquel n'a pas agréé le locataire en donnant congé [(29)].

36. Le raisonnement reste malgré tout curieux puisqu'il est admis que la tacite reconduction donne naissance à un nouveau contrat soumis aux mêmes conditions et clauses que le précédent. Par conséquent, il n'est pas logique d'imposer au bailleur la démonstration d'un consentement du colocataire qui a donné congé pour le maintien de la clause de solidarité alors que ce dernier s'opère automatiquement par l'effet de la reconduction. Un arrêt ancien de la Cour de cassation avait statué en ce sens [(30)]. De même, le départ effectif des lieux d'un colocataire entraîne la disparition de la cause des obligations, ou du moins une altération telle que le contrat s'en trouve déséquilibré au détriment du bailleur qui, à l'origine, n'aurait certainement pas conclu un tel contrat s'il n'avait pas eu l'assurance du maintien de la solidarité tout au long du bail.

37. Dans tous les cas, le bailleur a intérêt à préciser que la solidarité portera aussi sur le paiement des loyers suite aux renouvellements successifs du contrat. La question s'est posée de savoir si cette clause était abusive au sens des dispositions de l'article L. 132-1 du Code de la consommation. Cet article dispose que "*dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer au détriment du*

---

(19) Cass. civ. 3e, 30 octobre 2013, Defrénois *2014, p. 179, n° 115, note J.-B. Seube ;* Loyers et copr. *2013, comm. 332, B. Vial-Pedroletti.*
(20) Ibid.
(21) CA Pau, 28 février 2012, RG *n° 11/01009.*
(22) CA Douai, 3 décembre 2015, RG *n° 15/00165.*
(23) CA Paris, 11 mars 2003, AJDI *2003, p. 504 : le colocataire délaissant n'ayant pas donné congé, laissant ainsi se former, à son égard également la tacite reconduction.*
(24) Cass. civ. 3e, 6 décembre 1995, Defrénois, *1996, art. 36358, p. 813, note A. Benabent ; CA Paris, 18 mars 2003,* AJDI *2003, p. 504 ; CA Nîmes, 7 août 2014,* Juris-Data *n° 2014-023234.*
(25) CA Paris, 25 novembre 2014, RG *n° 13/02758.*
(26) Il en va autrement lorsque le temps écoulé procède du respect des délais légaux imposés au bailleur qui agit en résiliation du bail. Sur l'obligation de modérer le dommage, V. C. André, "L'obligation de modérer le dommage en droit interne", D. *2002, p. 307 et s.*
(27) Cass. civ. 3e, 12 juillet 2000, Administrer *mars 2001, p. 31, obs. B. Gauclère ; 13 juin 2001,* Rev. loyers *2001, p. 439, obs. J. Rémy.*
(28) CA Paris, 27 mai 2014, Juris-Data *n° 2014-011713.*
(29) Cass. civ. 3e, 12 juillet 2000, Loyers et copr. *2001, comm. 5.*
(30) Cass. civ., 26 octobre 1898, DP *1899, 1, p. 129.*

non-professionnel ou du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat". La question de la licéité de la clause avait été posée à la cour d'appel d'Amiens dans un cas où celle-ci stipulait que "*en cas de pluralité de preneurs, ces derniers seront tenus solidairement et indivisiblement aux obligations du présent contrat de location et de celles résultants de ces reconductions successives. Il en résulte notamment qu'à peine de nullité, tout congé donné au bailleur devra faire l'objet d'une notification conjointe de l'ensemble des co-titulaires du présent contrat de location. En cas de congé donné par un seul des colocataires, celui-ci restera tenu avec ses co-obligés du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution du présent contrat pendant toute la durée du contrat de location et de ses reconductions successives*".

38. La Cour d'appel a considéré que cette clause n'était pas abusive car, "*le bailleur assoit sa décision de contracter avec plusieurs personnes physiques au regard de l'ensemble de leurs revenus. Or, le départ de l'une d'entre elles porte atteinte à cet équilibre financier. La clause attaquée vise à assurer une garantie de paiement des loyers au bailleur en cas de départ des lieux loués d'un des colocataires, alors que ces lieux ne sont pas redevenus disponibles à la location du fait du maintien des autres colocataires. Ainsi, aucun des colocataires n'est contraint dans sa liberté de mouvement. Toutefois il reste tenu en contrepartie des obligations du bail*" [(31)].

39. L'autre question posée concerne l'objet de la solidarité. S'il ne fait aucun doute qu'elle porte principalement sur le règlement du loyer, des hésitations ont pu naître concernant le règlement des indemnités d'occupation suite au prononcé ou à la constatation d'une résiliation. Sur ce point précis, la solidarité n'a pas lieu de s'appliquer pour la violation d'obligations qui, par nature, ne seraient pas contractuelles. Ainsi, la solidarité, sauf clause contraire, n'a pas vocation à s'appliquer pour des indemnités d'occupation dues après résiliation qui ne relèvent que des fautes délictuelles ou quasi-délictuelles de l'occupant [(32)]. Pour en être autrement, une clause devrait préciser que la solidarité porte aussi sur les sommes dues après résiliation du bail.

40. L'aménagement légal de la solidarité. La loi du 24 mars 2014 a aménagé la solidarité conventionnelle afin d'en limiter les effets. L'article 8-1 VI dispose que "*la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé*". Il s'agit d'une disposition d'ordre public. Elle rompt manifestement l'équilibre contractuel au détriment du bailleur alors même que l'article 1er *in fine* de la loi du 6 juillet 1989 dispose que les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives…

41. Cette disposition n'est pas fondamentalement nouvelle. Certains baux prévoyaient, par une clause expresse, qu'un colocataire ne serait libéré de ses obligations relatives au bail qu'à la condition d'une substitution régulière dans les lieux. Certaines décisions l'avaient déclarée abusive dans la mesure elle instaurait un obstacle supplémentaire au droit de résilier le bail à tout moment, droit garanti au locataire [(33)]. Ces décisions étaient critiquables [(34)] mais, au final, la loi ne fait que légitimer ces clauses en y apportant une limitation dans le temps. Le délai de six mois court à compter de la date d'effet du congé. Il importe donc peu que ce délai légal arrive à son terme pour une période où le bail s'était d'ores et déjà renouvelé. La jurisprudence qui considérait que la solidarité ne pouvait s'appliquer, sauf clause contraire, au bail renouvelé, est donc désormais dépourvue de fondement.

42. Le sort de la caution. L'obligation de la caution n'est que l'accessoire de l'obligation principale. Elle est donc touchée par les mêmes évènements extinctifs que cela soit à la date d'effet du congé ou à l'expiration du délai de six mois visé par la loi. Il se déduit de la lecture de l'article 1740 du Code civil que l'obligation de garantie s'éteint au terme du contrat de bail, elle ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation. Il en va autrement lorsque l'obligation tend à garantir l'exécution d'une obligation solidaire qui pourrait se poursuivre au-delà du terme. Auparavant, celui qui s'était porté caution de deux ou plusieurs colocataires n'était pas libéré lorsque l'un d'entre eux quittait les lieux [(35)].

43. Dans la mesure où cette obligation a été modifiée par la loi, le régime juridique du cautionnement en cas de colocation a dû lui aussi être modifié. L'article 8-1, VI, alinéa 2 dispose que "*l'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution*". La rédaction de cet article n'est quand même pas heureuse. La solidarité n'est qu'un caractère de la dette, son extinction a seulement

(31) *CA Amiens, 26 janvier 2012,* Juris-Data *n° 2012-002707.*
(32) *CA Toulouse, 28 mai 2013,* Juris-Data *2013-011320 ; CA Orléans, 25 mars 2009,* Juris-Data *n° 2009-010070 ; CA Montpellier, 22 janvier 2009,* Juris-Data *n° 2009-001947 ; CA Versailles, 25 juin 1999,* Juris-Data *n° 1999-042635.*
(33) *CA Colmar, 5 octobre 2015,* Juris-Data *n° 2015-022011.*
(34) *V. notamment B. Vial-Pedroletti,* Loyers et copr. *n° 1, janvier 2016, comm. 4.*
(35) *CA Nancy, 3 juin 2002,* Loyers et copr. *2003, comm. 128, obs. B. Vial-Pedroletti ; CA Chambéry, 29 mai 2007,* Juris-Data *2007-337216. B.Vial-Pedroletti, "Poursuite du bail à son terme et sort des garanties de paiement",* Loyers et copr. *2001, chron., n° 1.*

pour effet de la rendre divisible. Cela n'empêche pas le colocataire d'être poursuivi en paiement !

44. Le congé. En matière de colocation, le congé délivré par un seul des copreneurs ne peut mettre fin au contrat de bail au regard des autres copreneurs qui entendent rester dans les lieux [(36)]. Parce qu'ils sont chacun titulaires d'un droit distinct et personnel, le congé leur est par nature inopposable. La validité même des clauses qui prévoient l'opposabilité d'un congé adressé par l'un d'eux aux autres pourrait être contestée dans la mesure où ces clauses dérogent à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 qui instaure un droit au renouvellement du contrat.

45. La règle vaut même lorsque, fondamentalement, le bail, malgré le recours à la colocation, a porté sur des parties strictement privatives ! L'arrêt de la Cour de cassation du 22 mai 2013 en est une illustration. En l'espèce, un propriétaire avait donné à bail à deux locataires, et en qualité de copreneurs solidaires, un immeuble à usage d'habitation comprenant deux fermes, chacun des colocataires disposant de la sienne en propre. Suite au décès du bailleur, l'un des colocataires avait donné congé et les héritiers avaient poursuivi l'autre en expulsion estimant qu'il était occupant sans droit ni titre. Pour faire droit à cette demande, la cour d'appel de Paris a jugé que, *"du fait de la reprise d'une maison sur les deux composant l'assiette du bail, il est certain qu'une tacite reconduction n'a pu être effective aux clauses et conditions du bail expiré et que, faute d'accord des parties sur une nouvelle assiette, le bail a pris fin et le colocataire est devenu occupant sans droit ni titre"*.

46. Les choix opérés par le bailleur originel étaient certes curieux. Il eût été plus simple de prévoir deux baux distincts au lieu d'un bail unique mais il était difficile apparemment d'imposer une clause de solidarité. Le montage était dès lors assez artificiel et l'on peut réellement douter de l'existence d'une véritable colocation. Si l'assiette du bail portait sur le tout, la question ne se serait certainement pas posée de la même manière car il y aurait eu une assiette par nature indivisible qui aurait été nécessairement affectée par le congé donné par un colocataire. Dès lors que le contrat va jusqu'à attribuer des bâtiments entiers à chacun des colocataires, ce raisonnement ne paraissait plus fondé. En tout cas, la Cour de cassation ne s'est guère embarrassée de toutes ces questions. Pour casser l'arrêt de la Cour d'appel, elle se fonde sur le droit commun en rappelant que le congé donné par le colocataire était inopposable au colocataire solidaire resté dans les lieux, qui ne pouvait dès lors être qualifié d'occupant sans droit ni titre [(37)].

47. Du reste, les juges vont parfois jusqu'à nier dans des circonstances quasi similaires l'existence même d'une colocation comme le démontre l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes le 26 juin 2014 [(38)]. En l'espèce, un bailleur avait consenti deux baux concernant sa maison, mais chaque bail portait sur une partie de la maison avec un usage partagé de parties communes. Suite au départ des lieux d'un locataire, le bailleur se prévalait d'un dol car il pensait avoir donné le bien en colocation, le locataire restant ne payant que son loyer avec une jouissance correspondant pratiquement au double de la surface louée. Pour rejeter sa demande, la Cour avait relevé que deux contrats de bail distincts avaient été conclus, avec individualisation des locaux attribués à chacun, même si certaines parties de la maison étaient à usage commun, ce qui excluait donc selon elle la colocation…

48. Le préavis. La circonstance permettant de bénéficier d'une durée de préavis réduite doit être personnelle à l'auteur du congé. En cela, la loi du 24 mars 2014, qui a malgré tout ajouté de nouveaux cas ouvrant droit au bénéfice de ces délais réduits, n'a pas modifié cette règle. *Quid* du bénéfice de ces délais aux colocataires restants et qui, manifestement, n'auront pas, ou plus, les capacités financières permettant le règlement du loyer ? Peuvent-ils se prévaloir d'une circonstance qui ne leur est en rien personnelle ?

49. La jurisprudence admet, en présence de copreneurs, que la mutation ou la perte d'emploi de l'un d'entre eux suffit à justifier le préavis réduit [(39)]. Le motif de préavis réduit peut aussi être invoqué par le conjoint du locataire âgé et malade [(40)]. Cependant, lorsque l'on consulte précisément les décisions rendues, l'on constate que les colocataires étaient concubins. Ce n'est pas un hasard si en présence d'une colocation en faveur d'un frère et sa sœur, les deux n'ont pu bénéficier du délai de préavis abrégé [(41)]. La communauté de vie serait-elle un critère retenu par les juges ? Une réponse ministérielle précise, à propos du cas où les colocataires sont des étudiants, que la réduction de la durée du préavis doit bénéficier à la seule personne concernée par l'événement motivant la dérogation [(42)]. Cet argument n'est pas convaincant. Il y a toujours une communauté de vie entre colocataires, elle peut être certes d'une nature différente selon les cas, mais la volonté de quitter les lieux rapidement suppose presque toujours au moins une incapacité à régler le loyer jusqu'à son terme. Il y a toujours au moins une communauté matérielle et d'intérêts.

(36) *Cass. soc., 27 janvier 1961,* Bull. civ. *1961, IV, n° 121.*
(37) *Cass. civ. 3e, 22 mai 2013, n° 12-17.969.*
(38) *CA Nîmes, 26 juin 2014,* RG *n° 13/03980.*
(39) *CA Montpellier, 29 novembre 1995,* Juris-Data *n° 1995-034237 ; CA Paris, 12 octobre 2000,* Juris-Data *n° 2000-123723 ; 24 octobre 2000,* Juris-Data *n° 2000-128258 ; 7 novembre 2000,* Juris-Data *n° 2000-128728.*
(40) *Cass. civ. 3e, 5 janvier 2012, n° 10-26.130.*
(41) *CA Pau, 16 septembre 1997,* Juris-Data *n° 1997-049772.*
(42) *Rép. min. n° 9426, 16 octobre 2003, JO Sénat Q, 1er janvier 2004, p. 29.*

50. La restitution du dépôt de garantie. La loi n'a pas apporté de modifications sur les règles applicables en matière de restitution du dépôt de garantie. Juridiquement, la somme versée entre les mains du bailleur, selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, permet de garantir l'exécution des obligations locatives. Sauf clause contraire, la somme versée n'est pas divisible. Aussi, le colocataire qui quitte les lieux après avoir donné congé n'est pas fondé à solliciter le remboursement d'une partie des sommes versées au titre du dépôt de garantie. Le remboursement suppose la restitution effective des lieux [(43)].

51. Cela étant dit, si la somme versée constitue une somme d'argent en garantie d'une dette qui, par l'effet de la loi, ne sera plus solidaire, soit à la date d'effet du congé, soit dans les six mois suivants, et que l'obligation de la caution s'éteint dans les mêmes conditions, le législateur aurait pu, en toute logique, imposer le remboursement d'une partie de la somme versée au titre du dépôt de garantie.

⁂

52. Conclusion. Le régime juridique de la colocation a donc été considérablement assoupli par la loi en faveur des colocataires, et au détriment des bailleurs. Ce n'est certainement pas cela qui mettra un terme au contentieux, mais la loi évite d'aboutir à des situations parfois dramatiques à l'encontre de colocataires qui, à la signature du contrat, n'ont pu prendre conscience de la portée de leurs engagements. C'est du paternalisme qui revient à considérer des adultes comme des enfants, et des bailleurs comme des profiteurs. N'oublions pas cette belle opinion qui, malgré le temps qui passe, garde tout son sens : *"l'on doit se défier aujourd'hui d'une présentation apitoyée du seul locataire dont l'huissier menace de jeter sur le pavé le lit et les deux tabourets, devant un bailleur qui, montre en or sur le nombril, pouce dans les entournures de gilet et cigare aux lèvres, observe la scène avec une indifférence affectée… Il existe, en effet, de riches locataires et de pauvres bailleurs, et la sage législation est celle qui cherche à équilibrer de façon objective les deux situations"* [(44)]. ■

(43) Cass. civ. 3e, 21 novembre 1990, n° 89-14.827.
(44) J.-P. Gridel, "L'ordre public du bail d'habitation après la loi du 22 juin 1982", D. *1982, chr., p. 301.*

Bail commercial

Clause d'indexation - Indice de base fixe - Distorsion - Nullité

Jehan-Denis Barbier
Docteur en droit,
Avocat à la Cour

Cour de cassation, 3e chambre civile, 25 février 2016, Pourvoi n° 14-28.165

S'il n'interdit pas la prise en compte d'un indice de base fixe, l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier prohibe cependant toute organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions. Tel est le cas lorsqu'un avenant, en cours de bail, maintient la clause d'indexation initiale en l'appliquant au nouveau loyer de base convenu dans l'avenant.

LA COUR

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 6 novembre 2014), que, par acte du 11 décembre 2003, la SCI del Mur, aux droits de laquelle se trouve la société Jules et Julie, a donné à bail à la société Compagnie Del Sud, aux droits de laquelle se trouve la société Le Marché sur la table, un local à usage de restaurant ; qu'un avenant au bail a été conclu le 9 février 2007, reprenant la clause d'indexation figurant au bail initial ; que la société Le Marché sur la table a assigné la bailleresse, notamment, en nullité de la clause d'indexation, sur le fondement de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier ;

Attendu que la société Jules et Julie fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le motif inintelligible équivaut à un défaut de motifs ; qu'en retenant en l'espèce que *"la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraîne nécessairement une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007, tandis que l'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2003"*, la Cour d'appel a statué par des motifs manifestement inintelligibles, et a, de ce fait, violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°/ que sont réputées non écrites les clauses d'indexation des baux prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision ; que la période de variation de l'indice correspond à la période s'écoulant entre l'indice de base et l'indice de comparaison pris en compte entre chaque révision ; qu'en retenant en l'espèce que *"la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en est faite par l'intimée pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012*

entraîne nécessairement une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte est celui applicable au 9 février 2007" sans préciser ni l'indice de comparaison devant être contractuellement pris en compte ni les périodes devant s'écouler entre chaque augmentation du loyer, la Cour d'appel n'a pas établi que la période de variation indiciaire contractuellement prévue serait supérieure à la période de révision annuelle, et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que, s'il n'interdit pas la prise en compte d'un indice de base fixe, l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier prohibe cependant toute organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions, et ayant relevé que la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial et la référence ainsi faite à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence à la signature du bail initial, puis l'application consécutive qui en était faite pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 entraînait une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles, dès lors que le loyer de base pris en compte était celui applicable au 9 février 2007, la Cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi (…).

Décision attaquée : CA Nîmes, chambre commerciale, chambre 2 B, 6 novembre 2014.

Sté Jules et Julie c/ Sté Le Marché sur la Table.

M. Chauvin, prés. ; Mme Fossaert, rapp., M. Bailly, av. gén. ; Me Delamarre et SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, av.

COMMENTAIRE

Les clauses d'indexation, dans les baux commerciaux, mentionnant un indice de base fixe, ont suscité ces dernières années de nombreux débats.

Finalement, la Cour de cassation, approuvant une excellente doctrine [(1)], décida que *"une clause d'indexation comportant un indice de référence n'est pas contraire à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier"* [(2)] et qu'une *"clause contractuelle d'indexation se référant à un indice de base fixe est valable"* [(3)].

Le principe est donc posé : un indice de base fixe n'est pas interdit, en tant que tel. Une clause stipulant que le loyer sera révisé annuellement, par exemple *"sur la base de l'indice du premier trimestre 2009"* est valable.

Toutefois, la Cour de cassation avait posé un tempérament. Si de telles clauses sont valables, c'est à la condition que *"l'application de l'indice de référence fixe n'ait pas conduit lors des indexations successives à une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions"* [(4)].

Or, l'arrêt ci-dessus rapporté se prononce dans une affaire où, en raison de l'intervention d'un avenant en cours de bail, la clause d'indexation comportant un indice de base fixe avait au contraire conduit à une telle distorsion : dans ce cas, la clause doit être réputée non écrite.

En l'occurrence, un bail avait été conclu en 2003 avec une clause d'indexation annuelle ainsi rédigée :

"Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale et légale prévue par la loi du 30 septembre 1953 et qui est de droit.
Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'index choisi. Cette indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Il est rappelé que l'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2003 ; ce réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision".

Or, quatre ans plus tard, dans un avenant du 9 février 2007, les parties avaient, semble-t-il, modifié les conditions locatives et notamment le montant du loyer, mais avaient reproduit purement et simplement la clause d'indexation du bail de 2003, en maintenant l'indice de référence du quatrième trimestre 2003.

Dès lors, lorsque l'indexation fut appliquée un an plus tard, en 2008, la variation de l'indice fut appréciée de 2003 à 2008 soit sur cinq ans, alors que le nouveau loyer n'était applicable que depuis 2007, soit depuis un an : il y avait une distorsion manifeste.

La Cour de cassation avait d'ailleurs déjà rendu un arrêt, le 7 mai 2014, dans un cas similaire : *"Ayant retenu que la reproduction dans l'avenant de la clause d'indexation contenue dans le*

(1) J.-D. Barbier et T. de Peyronnet, L'indice à l'index, Gaz. Pal. *des 1er et 2 juillet 2011, p. 5.*
(2) Cass. civ. 3e, 16 octobre 2013, Gaz. Pal. *des 24 et 26 novembre 2013, p. 23 ; note J.-D. Barbier.*
(3) Cass. civ. 3e, 11 décembre 2013, Administrer *février 2013, p. 31, note J.-D. Barbier.*
(4) Cass. civ. 3e, 11 décembre 2013 précité.

bail initial engendrait une distorsion, dès lors qu'était appliqué à un nouveau loyer de base correspondant au loyer du 1er mars 2002, l'indice de référence du quatrième trimestre 1997, la Cour d'appel, qui n'a pas condamné la simple référence à un indice de base fixe et ne s'est pas fondée sur les seules modalités d'exécution de la clause par le bailleur, a pu en déduire que la clause de l'avenant était réputée non écrite" (5).

Cette jurisprudence appelle deux observations :

1°- Le motif de nullité

On pourrait être tenté de rechercher la nullité, non pas dans la rédaction de la clause elle-même, mais dans son application.

Certains ont pu interpréter la jurisprudence de la Cour de cassation comme admettant la validité des clauses comportant un indice de base fixe, mais à condition que son application pratique n'aboutisse pas à des distorsions.

Cette interprétation est erronée.

Une clause est nulle ou valable par elle-même et la nullité éventuelle doit s'apprécier à la date de la conclusion de la convention. L'exécution de la clause ne constitue qu'une mise en application : si elle est erronée, il faut la corriger, mais une mauvaise exécution ne rejaillit pas sur la validité de la clause elle-même.

C'est bien ce qu'a précisé la Cour de cassation dans son arrêt du 7 mai 2014 en précisant que la Cour d'appel ne s'était *"pas fondée sur les seules modalités d'exécution de la clause par le bailleur"* pour en prononcer la nullité, mais sur la rédaction d'un avenant (6).

La nullité vient de ce que les parties, en cours de bail, ont signé un avenant avec un nouveau loyer, tout en maintenant la clause d'indexation initiale, c'est-à-dire un indice de base inadapté au nouveau loyer. C'est parce qu'il y a eu un acte juridique, un nouveau concours de volonté, créant par lui-même une distorsion, que la clause est nulle.

La raison de cette nullité permet d'en apprécier l'objet.

2°- L'objet de la nullité

La nullité ne porte pas sur la clause d'indexation du bail initial. Elle porte sur la clause figurant dans l'avenant créateur d'une distorsion.

La clause initiale, en tant que telle, était valable.

C'est l'avenant signé par les parties qui a créé le décalage et qui est frappé de nullité.

C'est bien ce que disait la Cour de cassation dans son arrêt du 7 mai 2014 : *"la clause de l'avenant était réputée non écrite"*.

Dans l'affaire présentement commentée, la Cour de cassation précise bien que c'est *"la reproduction dans l'avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation contenue dans le bail initial"* qui a créé une distorsion.

La cour d'appel de Nîmes, dans son arrêt du 6 novembre 2014, n'avait pas fait de distinction entre la clause initiale et la clause de l'avenant et avait *"réputé non écrite la clause d'indexation litigieuse"*. Il est vrai que, pour l'avenir du moins, le résultat est à peu près identique. Si un avenant a modifié ou reproduit une clause d'indexation, la nouvelle clause s'est substituée à la clause initiale. La nullité de la clause figurant dans l'avenant ne laisse pas subsister la clause initiale, dès lors qu'elle n'est pas applicable pour l'avenir sans créer des distorsions.

En revanche, pour le passé, c'est-à-dire pour la période écoulée entre la conclusion du bail et la conclusion de l'avenant, les loyers ont été régulièrement indexés et restent dus. ■

(5) Cass. civ. 3e, 7 mai 2014, n° 12-22.637, Administrer *juin 2014, p. 36, note D. Lipman-W. Boccara.*
(6) Voir l'arrêt du 7 mai 2014, n° 12-22.637, p. 2.

Bail commercial

Danielle Lipman-W. Boccara
Avocat à la Cour

Refus de renouvellement avant la loi du 4 août 2008 • Défaut d'immatriculation au registre du commerce d'héritiers • Congé valable (oui) (Cass. civ. 3e, 14 avril 2016, Affaire Consorts Baile c./ Consorts Valentin et SELARL Pharmacie face à l'ancienne mairie, Pourvoi n°B 15-14.275, Arrêt n°472 FS-D)

Encourt la cassation sur le fondement de l'article L. 145-1 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008, l'arrêt qui : *"pour annuler le congé […] retient que les consorts Valentin ont faite toute diligence dans le respect des dispositions du Code de la santé publique pour maintenir le fonds ouvert et le faire gérer par un pharmacien salarié et habilité à cet effet et que les bailleurs qui avaient eu connaissance, dès le 27 novembre 2007, de la promesse de cession, ont utilisé la période transitoire entre le 15 mars 2007, date du décès de Madame Valentin et le 25 août 2008, date de la prise de possession du fonds par le cessionnaire, pour délivrer congé comportant dénégation du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation au registre du commerce, avaient agi à leur égard d'une manière déloyale et de mauvaise foi […] alors que le preneur ne peut bénéficier du statut des baux commerciaux qu'à la condition de justifier, à la date de la délivrance du congé, de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et que cette condition objective n'est pas remplie, en cas de décès du preneur, en l'absence d'immatriculation au registre du commerce de ses héritiers, peu important l'exploitation du fonds de commerce, avant la cession, par un pharmacien salarié spécialement habilité".*

Observations

Nous avions commenté l'arrêt qui vient d'être cassé du 17 décembre 2014 de la cour d'appel de Paris, pôle 5, chambre 3 *(*Administrer *février 2015, p. 32)* en l'approuvant eu égard à un congé dénégation qui paraissait empreint de manifeste mauvaise foi, tout en concluant que faute sans doute pour les parties de trouver un accord financier *"un pourvoi sera sans doute diligenté par les bailleurs et il sera intéressant d'en connaître le sort"*.

Sans qu'il soit nécessaire de rappeler toutes les péripéties judiciaires de cette procédure, on retiendra simplement que l'on était en présence d'une officine de pharmacie dont la titulaire était décédée et dont les enfants non pharmaciens, s'ils avaient respecté la législation en faisant gérer la pharmacie par un pharmacien salarié, n'avaient pas pris la précaution de se faire eux-mêmes immatriculer au registre du commerce alors qu'ils étaient propriétaires du fonds et sans pouvoir prétendre par ailleurs à une location-gérance du fonds puisque cela est interdit par la législation du Code de la santé publique.

Malheureusement pour ces héritiers, la loi du 4 août 2008 n'avait pas encore été promulguée à la date à laquelle le congé dénégation leur a été notifié.

Les premiers juges, comme la cour d'appel de Paris, ont cru pouvoir, au vu d'un certain nombre de dates et de la connaissance par les bailleurs d'un projet de cession du fonds de commerce, estimer que ces bailleurs avaient abusé de leurs droits en utilisant ce qu'il est souvent convenu de retenir comme une *"fenêtre de tir"* et donc au vu de la mauvaise foi ainsi constatée, annuler le congé délivré.

Mais la Cour de cassation ne peut statuer qu'en droit et elle a donc constaté que *"la condition d'immatriculation au registre du commerce est une condition objective"* qui n'ayant pas été remplie, ne permettait pas d'annuler le congé.

On ne dira jamais assez que la loi du 4 août 2008 d'application immédiate sur ce sujet, a sauvé de la ruine soit les copropriétaires d'un fonds de commerce dont l'un était seulement non exploitant et non immatriculé soit des héritiers imparfaitement conseillés et non immatriculés au décès de leur auteur… sauf à prévoir à présent en ce dernier cas *"le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession"*.

La question se pose de savoir si les héritiers Valentin ont été bien conseillés.

Convention d'occupation précaire • Occupation partielle • Circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (Cass. civ. 3e, 31 mars 2016, Affaire M. Claude Marrou c./ Société Hubert et Claude et Société Celimmo, Pourvoi n° S 14-12.721, Arrêt n° 426 FS-D)

Encourt la cassation sur le fondement de l'article L. 145-1 du Code de commerce, l'arrêt qui : *"pour accueillir la demande (d'expulsion d'un sous-locataire partiel après résiliation par le locataire principal du bail) […] retient que la SCI Hubert et Claude n'a pas reconnu M. Marrou comme locataire puisqu'à la suite de la liquidation judiciaire de la société Chato Disprim, elle a encaissé et facturé à celui-ci des indemnités d'occupation et non des loyers et a dénoncé la convention d'occupation verbalement consentie à la suite de la résiliation du bail dont était titulaire la locataire principale […] qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, les circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties justifiant le recours à une convention d'occupation précaire après la résiliation du bail principal, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision."*

Observations

L'arrêt rapporté mérite un court commentaire même s'il n'a pas vocation à être publié au *Bulletin*.

Un bail avait été consenti pour des locaux apparemment importants en 1993 à Monsieur Marrou, lequel environ dix ans plus tard avait cédé son droit au bail à une société qui a bénéficié d'un renouvellement.

Toutefois, cette société a consenti au même Monsieur Marrou une sous-location sur une partie des locaux et ce, d'ailleurs en invitant le bailleur à concourir à l'acte de sous-location.

Ultérieurement la société locataire principale a été placée en liquidation judiciaire et le juge-commissaire a autorisé la résiliation du bail.

Le sous-locataire est resté en place et la bailleresse dans un premier temps a admis à l'égard de ce sous-locataire une convention d'occupation précaire moyennant paiement d'une indemnité d'occupation puis a entendu mettre fin à cette convention.

Le preneur s'est prévalu de l'existence d'un bail commercial soumis au statut et la Cour d'appel l'a débouté de ses demandes.

Plus particulièrement lorsqu'on lit les motifs de l'arrêt d'appel on constate déjà une analyse des articles L. 145-31 et L. 145-32 qui pourrait prêter à discussion bien qu'elle n'ait pas fait l'objet du pourvoi, savoir que si l'appel à concourir a bien été réalisé, le bailleur ayant pris note du lieu et de l'heure du rendez-vous, en revanche il ne s'était pas présenté ; la Cour d'appel en a déduit que l'acte de sous-location était intervenu sans le concours du propriétaire, la Cour rappelant aussi que le bail précisant que l'ensemble des lieux loués constituait une location indivisible pour le tout, en sorte qu'aucun droit direct ne pouvait être reconnu au sous-locataire ce qui était peut-être exact au regard de la clause d'indivisibilité mais non pas au défaut de concours.

En revanche, la Cour d'appel n'avait pas statué sur la nature de la convention dont était titulaire le sous-locataire et c'est précisément sur la 8e branche du moyen unique soutenu que la cassation intervient.

En effet, le bailleur plaidait qu'en réalité n'ayant consenti qu'une convention d'occupation précaire, il pouvait apparemment la faire cesser à tout moment, c'était oublier qu'à l'inverse d'un bail dérogatoire qui n'a pas à être motivé, une convention d'occupation précaire qui peut durer quelques semaines ou mois ou même plusieurs années ne peut intervenir qu'en présence de *"circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties"*.

On citera de nombreuses décisions qui ont retenu ce critère *(Cass. civ. 3e, 19 novembre 2003 et nos observations dans* Administrer *février 2004, p. 26 ; Cass. civ. 3e, 9 novembre 2004 et nos observations dans* Administrer *janvier 2005, p. 37 ; Cass. civ. 3e, 16 février 2000 et nos observations dans* Administrer *juillet 2000, p. 24 ; Cass. civ. 3e, 5 avril 2011 et nos observations dans* Administrer *juin 2011, p. 32)*, les exemples étant extrêmement nombreux.

Et on sait que le législateur de 2014 a souhaité légaliser ce qui n'était jusqu'à présent qu'une construction jurisprudentielle et ce, par l'article L. 145-5-1 qui exclut donc la convention d'occupation précaire du droit à la propriété commerciale sauf si elle concerne des hypothèses *"à raison de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties"* ce qui est l'exacte reproduction des termes des arrêts rappelés ci-dessus.

La décision ne peut bien sûr qu'être approuvée. ■

André Guillemain
Marie-Laurence Sainturat
Avocats à la Cour

Renouvellement bail • Indemnité d'éviction • Restauration • Valeur du fonds usages professionnels (oui) • Abattement pour précarité (10 % d'usage) (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 15 avril 2016, RG 14/08539, Aff. SCI Sandrock c./ Mme C. V. exerçant sous l'enseigne Pattaya)

"Or les premiers juges ont cependant estimé que l'établissement litigieux tire incontestablement profit de son installation dans le quartier animé de la rue Étienne Marcel et de ses rues avoisinantes où se pressent les créateurs de mode, les nouvelles enseignes du prêt-à-porter, où s'installent les cafés et les commerces de bouche en général ; la clientèle est composée à la fois d'habitués, travaillant dans le quartier ou s'y rendant habituellement pour déjeuner ou dîner en raison de son attrait particulier, et de personnes de passage attirées par la particularité de lieux à la fois branchés mais qui offrent un aspect de proximité. La notoriété du restaurant n'est pas de nature à elle seule à transcender l'emplacement dès lors qu'il offre une cuisine exotique, certes de qualité, mais susceptible de se retrouver dans maints endroits de la capitale. Enfin, le restaurant tire profit du droit de terrasse côté rue Mauconseil même s'il ne s'agit que d'une terrasse ouverte qui n'est donc utilisable que quelques mois par an alors que les locaux offerts n'en possèdent pas. Il s'y ajoute que les locaux loués disposent d'une partie habitation que n'offrent pas les locaux proposés.
(…)
L'expert a estimé la valeur du fonds suivant les deux méthodes en usage, soit :
• celle par le chiffre d'affaires qui procure un résultat de 695 000 € obtenu en multipliant le chiffre d'affaires moyen hors taxes des trois années prises en considération par le pourcentage de 130 % en présence d'un loyer qui aurait été déplafonné compte tenu de l'évolution particulièrement favorable pour le commerce concerné des facteurs locaux de commercialité au cours du bail expiré tel que relevés précédemment et notamment l'arrivée d'enseignes, la chalandise nouvelle se traduisant par une augmentation notable de la fréquentation de la station du métro Étienne M. sans compter les constructions nouvelles ou extensions de locaux divers et de 194 appartements ;
• celle par l'excédent brut d'exploitation qui donne un résultat de 713 000 € en retenant un excédent brut retraité pour tenir compte de l'augmentation du loyer à la valeur locative.
En conséquence, la fixation par le tribunal de la valeur du fonds à la somme de 700 000 € supérieure à la valeur du droit au bail même en cas de déplafonnement sera confirmée : elle constitue l'indemnité principale d'éviction.
(…)
La locataire demande d'appliquer à la valeur locative un abattement de 30 % pour tenir compte des répercussions sur l'exploitation de la longueur de la procédure imputable selon elle à la bailleresse ; mais elle ne justifie pas que cette dernière ait eu une attitude procédurale anormale qui a entraîné un allongement du temps de la procédure.
Il s'ensuit que faute de rapporter la preuve de circonstances exceptionnelles justifiant un abattement particulier, c'est l'abattement de précarité retenu habituellement de 10 % qui sera appliqué ;"

Observations

L'exploitante du restaurant thaï, à l'enseigne Pattaya, situé 29 rue Étienne Marcel 75001 Paris, a reçu congé offre d'indemnité d'éviction à effet du 31 décembre 2010.

La bailleresse, surfant sur la notoriété de l'établissement et proposant un local de remplacement, a tenté d'obtenir une substantielle réduction de l'indemnité d'éviction en arguant de la possibilité de transferts du fonds, raison pour laquelle elle a offert une indemnité principale correspondant à une valeur de droit au bail de 118 000 €, demande que le tribunal et la Cour ont rejetée.

1°) Sur le local de substitution. Le bailleur a la faculté de faire la preuve

que le préjudice subi par le locataire du fait de son éviction est moindre que la valeur du fonds de commerce *(Voir notamment : CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 8 juin 2011, Aff. SARL Nana de Charme c./ SCI 5 rue Chabanais,* Administrer *août-septembre 2011, p. 33, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 26 septembre 2012, Aff. Société Civile Mikado c./ M. Jean-Paul Barnier,* Administrer *novembre 2012, p. 40, obs. A. Guillemain ; CA Dijon, ch. civ. B, 27 déc. 2005,* Juris-Data *2005-295585 ; CA Paris, 16e A, 11 avr. 1995,* Loyers et copr. *1995, n° 279, obs. C. Mutelet ; Cass. civ. 3e, 24 sept. 2002,* Loyers et copr. *2003, n° 39, obs. Ph.-H. Brault et P. Pereira-Osouf ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 11 septembre 2013, Aff. SARL des Établissements Arribart c./ SNC Îlot Saint Honoré :* Administrer *novembre 2013, p. 41, obs. A. Guillemain ; TGI Paris, 18e Chambre, 2e Section, 2 juillet 2015, RG 12/05209, EURL Patricia d'Antant c./ SARL BC Vaugirard,* Administrer *juillet 2015, p. 42, obs. A. Guillemain).*

Dès lors, il peut offrir un local de remplacement, la jurisprudence admettant qu'une offre doit être prise en compte dès lors naturellement que les locaux offerts répondent aux besoins du locataire en excluant toute perte significative de clientèle *(Cass. com., 22 mars 1960,* Bull. civ. *III, n° 110,* Juris-Data *n° 1960-098110 ; Cass. civ. 3e, 25 janvier 1978,* Bull. civ. *III, n° 53).*

Le tribunal puis la Cour ont précisément analysé les différences pouvant exister entre les locaux objet de l'éviction et ceux offerts, qu'il s'agisse de l'emplacement, de la consistance et de cette analyse minutieuse, le tribunal puis la Cour ont conclu au fait que les locaux de substitution ne présentaient nullement les mêmes critères que ceux objet de l'éviction.

2°) Sur l'indemnité de déplacement. Au-delà de l'analyse portant sur les locaux offerts, l'expert avait cru pouvoir conclure à la possibilité d'un transfert, motif pris que le restaurant Pattaya jouissait d'une bonne réputation d'une part et qu'en l'état d'un transfert accompagné d'actions de communication, le restaurateur pouvait conserver *"la majeure partie de sa clientèle"* d'autre part.

Cette opinion, qui peut être éventuellement formulée lorsqu'il s'agit d'un restaurant de très grande réputation, encore que la majeure partie des restaurants bénéficiant de trois macarons Michelin ou de notes supérieures à 18 dans le Gault et Millau est concentrée à Paris dans certains arrondissements plutôt que dans d'autres, n'a nullement, et à juste titre, été partagée par la Cour.

À l'évidence, tel ne pouvait être le cas du restaurant Pattaya au seul motif de l'existence d'une bonne réputation, la cour prenant soin de rappeler l'intérêt de l'emplacement dont disposait le restaurateur rue Étienne Marcel et le fait que *"la notoriété du restaurant n'est pas de nature à elle seule à transcender l'emplacement dès lors qu'il offre une cuisine exotique certes de qualité mais susceptible de se retrouver à maints endroits de la capitale"...*

La preuve d'un transfert possible est à la charge du bailleur et le simple fait qu'il existe des locaux à proximité de ceux objet de l'éviction n'est pas en soi suffisant pour démontrer que la perte du fonds est exclue *(CA Toulouse, 2e Chambre, 1re section, 4 février 2015* RG *n° 12/03906,* Juris-Data *n° 2015-003347).*

3°) Sur la valorisation. Heureux hasard mathématique, la valorisation du fonds par la méthode des usages professionnels prenant en compte un pourcentage du chiffre d'affaires et celle décriée d'ailleurs de la rentabilité ont abouti… à découvrir dans les deux cas une valorisation quasi-identique (695 000 € pour 713 000 €).

La jurisprudence est semble-t-il définitivement orientée, surtout lorsqu'il s'agit de restaurant, sur l'appréciation de la valeur du fonds en fonction des usages professionnels prenant en compte un pourcentage du chiffre d'affaires, la valorisation par le résultat brut d'exploitation constituant un recoupement, nullement une autre valeur susceptible, additionnée à la première, de permettre de découvrir, grâce à la moyenne arithmétique… une troisième valeur *(CA Paris, 16e ch. A, 4 février 2009,* Administrer *mai 2009, p. 38 ; 29 avril 2009, Aff. SARL la cave Avonnaise c./ Beuzart,* Administrer *janvier 2010, p. 49, obs. A. Guillemain ; CA Aix-en-Provence, 4e Ch. C, 17 juin 2010, Aff. Mme G. c./ SCI Carlton,* Administrer *novembre 2010, p. 46, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 30 juin 2010, Aff. SARL Samba c./ Mme Laurence P. épouse M.,* Administrer *octobre 2010, p. 53, obs. M.-L. Sainturat ; 14 décembre 2011, Aff. Mme De Sa Alves ; M. V. Teixeira Leitao c./ SCI Foncière de la République,* Administrer *avril 2012, p. 36, obs. A. Guillemain ; 24 avril 2013, Aff. SNC Îlot Saint Honoré c./ SARL Le Spot,* Administrer *août/sept. 2013, p. 51, obs. A. Guillemain ; CA Aix-en-Provence, Ch. 11 B, 26 septembre 2013, Aff. SARL Parc d'Andréa c./ SA Le Parc,* Administrer *novembre 2013, p. 40, obs. A. Guillemain ; TGI Paris, 18e Ch, 1re sect., 4 novembre 2008, Aff. SARL Samba c./ Madame Laurence Moulene,* Administrer *décembre 2010, p. 70, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 5 juin 2015, Aff. SCI Louben c./ M. et Mme L.,* Administrer *juin 2015, p. 29, obs. A. Guillemain ; 24 février 2016, Aff. SARL Le Moderne c./ SCI Mulhouse Gare de l'Est,* Administrer *mars 2016, p. 39, obs. A. Guillemain).*

Les données comptables auraient pu être intéressantes puisque, nonobstant les usages, la Cour prend en compte un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes, proposition de l'expert, sans que les références ne puissent être, aux termes de l'arrêt, connues et donc analysées, les dernières publications révélant que l'euphorie des années 2000 et de celles qui ont suivi est à ce jour et depuis quelques années déjà arrêtée.

4°) Sur l'indemnité d'occupation. Le mot *"habituellement"* matérialise un usage compréhensible puisque, du fait du congé, un état de précarité existe alors que parfois et curieusement l'abattement est refusé parce que

le locataire prétendument ne subit aucun préjudice, l'augmentation de ce pourcentage d'usage tenant souvent à la durée de la procédure, encore faut-il que cette durée soit le fait du bailleur *(V. à titre d'exemples : 80 % : TGI Paris, 18e ch., 2e sect., 18 juin 1998,* AJDI *1998, p. 792 ; 50 % : TGI Nanterre, 7e ch. B, 25 juin 1996,* AJPI *1997, p. 257,* "du fait du maintien dans les lieux pendant trois ans et demi sans provision sur l'indemnité d'éviction", *motivation qui suscite cependant quelques interrogations ; 40 % au motif d'une* "longueur particulière (six ans) de la procédure", *TGI Paris, 18e ch., 25 octobre 2007,* Gaz. Pal. *2007, 2, p. 4281 ; 35 % : CA Paris, 16e ch. A, 15 juin 2005,* AJDI *sept. 2006, p. 679 ; CA Paris, 16e ch. A, 8 décembre 2004,* AJDI *juillet/août 2005, p. 608 ; 30 % : CA Paris, 16e ch. B, 27 juin 1997,* Juris-Data *n° 1997-021716 ;* Loyers et copr. *1998, comm. 273, obs. Ph.-H. Brault, en raison de l'attitude dilatoire du bailleur ; TGI Nanterre, 7e ch., 31 janvier 2006,* AJDI *juillet/août 2008, p. 630 ; 20 % : TGI Paris, 18e ch., 1re sect., 23 mars 2006,* Gaz. Pal. *2006, 2, somm. p. 4223).*

A. G.

Renouvellement bail • Indemnité d'éviction • Alimentation générale • Valeur du fonds (non) • Valeur du droit au bail (oui) • Indemnité d'occupation • Précarité (oui) (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 16 mars 2016, RG 14/03758, Aff. M. Jemaa Ben Habib Ben Omrane c./ SCI Aligre Investissements et Commune Ville de Paris)

"S'agissant d'un fonds de commerce situé dans un quartier populaire et animé de la capitale, l'expert, en présence d'une activité déficitaire (baisse du chiffre d'affaires et de l'excédent brut d'exploitation en raison de la hausse sensible des charges sociales sur les trois dernières années) a calculé le préjudice sur la valeur du droit au bail.

M. Omrane tout en soulignant que l'expertise est trop ancienne pour permettre d'apprécier la valeur de l'indemnité d'éviction qui doit être fixée à la date la plus proche de la libération des locaux, ne fournit à la Cour ni éléments de comptabilité qui contredise l'appréciation de l'expert quant au caractère déficitaire du fonds, ni références de comparaison permettant de retenir que l'expertise serait du fait de l'écoulement du temps inadaptée. Une nouvelle expertise est donc parfaitement inutile dès lors que les éléments d'appréciation fournis par l'expert ne sont pas pour l'essentiel sérieusement contestés et qu'ils apparaissent suffisants pour déterminer l'évaluation du préjudice subi du fait de l'éviction.

En conséquence, la perte du fonds sera appréciée à partir de la valeur du droit au bail.

(…)

En ce que suivant l'expert, le tribunal a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la valeur de 14 777 € par an et pratiqué un abattement de 15 % pour tenir compte de la précarité de l'occupation née de la longueur de la procédure et de l'ancienneté du congé, le jugement sera approuvé."

Observations

La preneuse, titulaire d'un bail commercial portant sur des locaux à usage d'alimentation générale situés 9 rue d'Aligre dans le 12e arrondissement de Paris, a fait l'objet dans un premier temps d'une offre de renouvellement au 1er janvier 2007 puis d'un refus offre d'indemnité par l'effet du droit d'option exercé par le bailleur dans un second temps.

Le tribunal a statué le 21 janvier 2014 prenant en compte un rapport d'expertise *"clôturé le 4 novembre 2009"*, l'expert ayant été désigné par ordonnance du 12 janvier 2007.

La Cour a statué le 16 mars 2016, se devant d'apprécier à cette date le préjudice subi, raison du débat sur la demande formée par le preneur au titre d'une nouvelle expertise.

1°) Sur le refus de la nouvelle mesure d'instruction. L'expert, qui au mieux a connu des comptes 2006, 2007, 2008, voire de ceux du début de l'année 2009, a conclu le 4 novembre 2009 à une valorisation du fonds de commerce inférieure à la valeur du droit de bail,

la preneuse pour sa part estimant que depuis cette date existait une évolution des usages professionnels quant au pourcentage à prendre en compte pour calculer la valeur d'un fonds d'alimentation et fondant sur cette évolution sa demande de nouvelle expertise.

La Cour, tout en reconnaissant ce qui est la règle constante que l'évaluation de l'indemnité doit se faire au jour du prononcé de l'arrêt en cas de maintien dans les lieux *(Cass civ. 3e, 26 sept. 2001, Aff. SCI MCS c./ Pellier es qual.*, Juris-Data *2001-011110,* RJDA *12/01 n° 1187 ; Cass. civ. 3e, 24 novembre 2004,* Bull. civ. *III, n° 212 ; Cass. civ. 3e, 28 septembre 2011,* Juris-Data *2011-020760 ; CA Paris, 16e A, 4 février 2009,* Administrer *mai 2009, p. 38, obs. A. Guillemain ; CA Paris, 16e ch. B, 26 mars 2009, Aff. SARL Mon Village c./ SCI Gerville,* Juris-Data *n° 2009-376425 ; CA Pau, Ch. 02, Sect. 01, 4 novembre 2010,* Administrer *février 2011, p. 27 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 28 mars 2012,* Administrer *mai 2012, p. 37, obs. A. Guillemain ; CA Aix-en-Provence, Ch. 11 B, 26 septembre 2013,* Administrer *nov. 2013, p. 40, obs. A. Guillemain)*, rejette la demande d'expertise en s'appuyant sur le fait que la preneuse n'avait communiqué aucun élément comptable permettant d'apprécier cette demande, la Cour prenant soin de préciser que faute d'éléments comptables contredisant l'appréciation de l'expert, cette dernière ne pouvait être remise en cause.

L'expertise en effet n'est pas de droit et ne peut suppléer la carence d'une partie au titre des éléments de preuve, sauf à méconnaître les dispositions de l'article 146 alinéa 2 du CPC.

Il appartenait effectivement à la preneuse d'apporter des éléments de preuve et en l'espèce des éléments comptables permettant de fonder sa prétention, éléments comptables qui au demeurant auraient pu être analysés par la Cour.

2°) Sur la valeur du droit au bail. Existe une interrogation quant à la prise en compte d'une valeur de droit au bail calculée par l'expert en novembre 2009 lorsque ce calcul est pris en compte pour arrêter cette valeur le 16 mars 2016.

Il est en effet peu crédible d'estimer que les valeurs rue d'Aligre n'ont pas évolué sur une période de plus de six années, qu'il s'agisse des prix de marché ou encore de l'évolution du loyer, fût-il celui plafonné au 1er janvier 2007, la Cour se bornant à constater que les bailleurs ne rapportent pas la preuve ni ne tentent de prouver que *"le loyer en cas de renouvellement aurait été déplafonné de sorte que le différentiel de valeurs s'établit à la somme de 17 800 €"*, la Cour prenant en compte en mars 2016 un prix de marché de 450 € résultant des éléments de référence de l'expert judiciaire, tous antérieurs à 2009, et un loyer de renouvellement tel qu'il aurait été fixé au 1er janvier 2007 !

À la date de l'arrêt, il aurait fallu s'interroger sur le prix de marché au début de l'année 2016 d'une part, sur le loyer tel qu'il aurait résulté d'un renouvellement au 1er janvier 2016 d'autre part.

Manifestement, la Cour n'a pas été aidée par les parties mais la règle d'une évaluation au jour le plus proche de l'éviction a été quelque peu malmenée.

3°) Sur l'indemnité d'occupation. De manière devenue classique, le taux d'usage de 10 %, encore qu'il soit parfois contesté *(CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 24 février 2016, Aff. SARL Le Moderne c./ SCI Mulhouse Gare de l'Est,* Administrer *mars 2016, p. 39, obs. A. Guillemain)* appliqué à la valeur locative, est sujet à augmentation *"en raison de la longueur de la procédure et de l'ancienneté du congé" (V. à titre d'exemples : 80 % : TGI Paris, 18e ch., 2e sect., 18 juin 1998,* AJDI *1998, p. 792 ; 50 % : TGI Nanterre, 7e ch. B, 25 juin 1996,* AJPI *1997, p. 257,* "du fait du maintien dans les lieux pendant trois ans et demi sans provision sur l'indemnité d'éviction", *motivation qui suscite cependant quelques interrogations ; 40 % au motif d'une* "longueur particulière (six ans) de la procédure", *TGI Paris, 18e ch., 25 octobre 2007,* Gaz. Pal. *2007, 2, p. 4281 ; 35 % : CA Paris, 16e ch. A, 15 juin 2005,* AJDI *sept. 2006, p. 679 ; CA Paris, 16e ch. A, 8 décembre 2004,* AJDI *juillet/août 2005, p. 608 ; 30 % : CA Paris, 16e ch. B, 27 juin 1997,* Juris-Data *n° 1997-021716 ;* Loyers et copr. *1998, comm. 273, obs. Ph.-H. Brault, en raison de l'attitude dilatoire du bailleur ; TGI Nanterre, 7e ch., 31 janvier 2006,* AJDI *juillet/août 2008, p. 630 ; 20 % : TGI Paris, 18e ch., 1re sect., 23 mars 2006,* Gaz. Pal. *2006, 2, somm. p. 4223).*

A. G.

Loyer • Clause d'indexation • Stipulation d'un loyer plancher en cas de baisse de l'indice • Clause réputée non écrite (oui) (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 13 avril 2016, Aff. SA Eurobail c./ Castorama, RG n° 14/06301)

1/ "… les deux baux initiaux des 8 octobre 1999 et 26 octobre 1999 contiennent au chapitre des conditions générales, une clause d'indexation libellée dans les mêmes termes et qui prévoit que :
(…)
L'application de la (présente) clause d'indexation ne devrait en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur au montant du loyer de base déterminé ci-dessus. La présente indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans lequel il n'aurait pas été consenti.
(…)
L'avenant à l'acte de renouvellement de bail du 17 octobre 2008 et l'acte de renouvellement en date du 2 février 2009 disposent que… en tout état de cause, il est convenu que le loyer résultant de l'indexation ne pourra jamais être inférieur au loyer antérieur à ladite indexation".
L'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, dont les dispositions relèvent d'un ordre public de direction auquel la volonté des parties ne peut déroger, prohibe l'organisation contractuelle d'une distorsion entre période de variation de l'indice et durée s'écoulant entre deux révisions.
(…)
Ainsi et par la prise en considération de la seule variation de l'indice à la hausse, la clause d'indexation organise en cas de baisse de l'indice, un gel du loyer de telle façon que les révisions du loyer ne sont pas opérées annuellement d'après la variation de l'indice des loyers commerciaux du deuxième trimestre, comparé à celui du deuxième trimestre de l'indexation comme prévu dans le principe.
2/ La circonstance évoquée par la bailleresse que la dernière disposition des clauses d'indexation n'a pas trouvé à s'appliquer, dès lors qu'en a été écartée l'application en cas de baisse de l'indice, le loyer ayant en pareil cas subi une baisse effective, est inopérant pour apprécier la validité intrinsèque des clauses d'indexation.
(…)
3/ La clause d'indexation telle que libellée dans les mêmes termes dans les deux baux renouvelés est au surplus indivisible, dès lors qu'il n'est pas possible de distinguer entre le principe de l'indexation voulue par les parties de ses modalités concrètes d'application ;
(…)
C'est donc à bon droit que les premiers juges ont dit que les deux clauses d'indexation contenues dans l'avenant à l'acte de renouvellement du 17 octobre 2008 et l'acte de renouvellement du 2 février 2009 devaient être réputées non écrites".

Observations

En l'état des très nombreux commentaires suscités, et sans doute encore à venir, par l'arrêt de principe de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 14 janvier 2016, affirmant l'illicéité d'une clause d'indexation excluant la réciprocité de la variation par l'instauration d'un plancher en cas de baisse de l'indice *(Cass. civ. 3e, 14 janvier 2016, FS-P+B n° 14-24681, note J.-D. Barbier,* Administrer *février 2016, p. 22 ; C. Denizot et G. Trautmann,* JCP *éd. N, 8 avril 2016, n° 1120 ; J.-P. Dumur,* AJDI *mars 2016, p. 157)*, on se limitera ici à faire état pour information, de l'arrêt rendu par la cour de Paris, s'inscrivant dans le droit fil de cette décision et revenant ainsi pour partie sur la solution découlant d'une précédente décision de la même juridiction du 20 janvier 2016, ayant certes réputé non écrite une clause d'indexation contenue dans un avenant au bail, mais ayant en revanche considéré, au contraire de la décision commentée, que la clause d'indexation prévoyant un plancher en cas d'indice baissier, ne constituait pas "*la distorsion prohibée*" par l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier, "*dès lors que précisément, l'indice de référence fixe, dont il a été dit que son application ne créait pas en soi de distorsion entre période de révision et période de variation de l'indice (était) l'indice applicable lors de la signature du bail" (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 20 janvier 2016, n° 13/17680, note B. Brignon,* JCPE *n° 11, 17 mars 2016, 1165)*.

Cet arrêt du 20 janvier 2016 constituait d'ailleurs lui-même un revirement par rapport à l'arrêt du 2 juillet 2014 *(CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 2 juillet 2014,* Administrer *octobre 2014, p. 36, obs. M.-L. Sainturat)* ayant donné lieu à l'arrêt précité de la troisième chambre civile du 14 janvier 2016 qui a rejeté le pourvoi formé contre ledit arrêt.

Aux termes de l'arrêt ci-dessus rapporté, en présence de dispositions contractuelles qui prévoyaient que le loyer résultant de l'indexation

ne pourrait être inférieur au loyer précédent, la Cour d'appel, confirmant le jugement de première instance, les a réputées non écrites, pour violation des dispositions d'ordre public – de protection – de l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier.
La Cour a considéré que dès lors qu'en cas de baisse de l'indice, le mécanisme d'indexation contractuel était neutralisé, s'opérait nécessairement la distorsion prohibée par le Code monétaire et financier entre périodicité de l'indexation (annuelle en l'occurrence) et période de variation des indices comparés.
En effet pour la Cour, lorsque l'indice va de nouveau varier à la hausse après gel de l'indexation en cas d'indice baissier, la comparaison va s'effectuer sur une période supérieure à une année, puisque le nouvel indice à la hausse va être comparé à l'indice applicable lors de "*l'indexation précédente*", c'est-à-dire une indexation antérieure d'au moins deux années, faute "*d'indexation*" lors de l'échéance précédente, à l'occasion de laquelle le loyer a été maintenu au montant plancher.
Par ailleurs, comme déjà jugé par la cour de Paris aux termes de l'arrêt précité du 2 juillet 2014, approuvé également sur ce point par la Cour de cassation, la décision commentée a refusé de distinguer entre "*le principe de l'indexation*" et "*ses modalités concrètes d'application*", les clauses litigieuses devant être en leur entier réputées non écrites.
Enfin, la Cour a également écarté l'argument de la bailleresse, reposant sur le fait que la clause n'avait pas été appliquée, le loyer ayant subi une baisse effective lors de la baisse de l'indice, en considérant que cette circonstance était "*inopérante pour apprécier la validité intrinsèque des clauses d'indexation*".

M.-L. S.

Loyer • Fixation du loyer du bail renouvelé • Revendication pour la première fois en appel d'une clause contractuelle fixant un plancher à la valeur locative • Estoppel (oui) • Pondération liée à l'utilité des locaux pour l'activité considérée (oui) (CA Versailles, 12e Ch., 8 mars 2016, Aff. SCI Carphil c./ Europacleaning Puteaux, RG n° 1404340)

1°) "(…) Considérant que force est de constater que la SCI Carphil, bailleresse, qui ne pouvait méconnaître les dispositions du contrat de bail et en particulier ses articles 10 et 12, ne les a nullement invoqués devant le premier juge et lors des opérations d'expertise ; qu'elle ne saurait prétendre à une erreur de fait et arguer d'une simple omission, alors qu'elle n'a pas contesté que le loyer du bail renouvelé devait être fixé sur la seule base de la valeur locative, qu'elle savait, au vu des conclusions expertales, inférieure au dernier loyer en cours au moment du renouvellement.
Considérant que s'il n'est pas interdit à une partie de changer sa stratégie en cours de procédure, elle ne peut néanmoins se prévaloir d'une position contraire à celle prise antérieurement lorsque ce changement se produit au détriment d'un tiers ;
Considérant en l'espèce, qu'en application de ce principe d'estoppel, la SCI Carphil ne peut sans se contredire au détriment de la société locataire, soutenir devant la Cour d'appel que le loyer du bail renouvelé devait être fixé sur la base des dispositions contractuelles, soit au montant du dernier loyer pratiqué, alors qu'elle n'a jamais contesté devant le premier juge que ce loyer devait être fixé à une somme inférieure au dernier loyer pratiqué et n'a jamais soutenu l'application des dispositions contractuelles ;
Que par voie de conséquence, la société Carphil est irrecevable à invoquer devant la Cour l'application des articles 10 et 12 du contrat de bail".
2°) "Considérant que le premier juge a exactement relevé que devait être appliqué le même coefficient de pondération pour l'arrière-boutique et le surplus de la zone de vente, l'arrière-boutique constituant une zone de stockage de vêtements d'une utilité essentielle à l'activité de pressing, teinturerie.
(…)
Que par voie de conséquence, ainsi que l'a estimé le premier juge, le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2011, doit être fixé à la somme annuelle, hors taxes et hors charges, de 36 430 € (600 € × 69 m² = 41 400 – 12 %).

Observations

1°) Sur le droit pour une partie de se *"contredire"* en appel. L'arrêt rapporté offre une illustration des tentatives de généralisation de l'utilisation dans des procédures classiques, de la notion d'estoppel importée du droit anglo-saxon, limitée pendant longtemps aux contentieux d'arbitrage.

Dans le cadre d'une procédure de fixation du loyer de renouvellement à la baisse, initiée par la société locataire, la discussion n'avait porté en première instance que sur le quantum de la valeur locative, la bailleresse revendiquant un loyer de 45 000 € et la locataire un loyer de 23 000 €.

Après fixation du loyer à la somme annuelle de 36 430 € par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Nanterre, la bailleresse a saisi la cour de Versailles, en invoquant pour la première fois devant elle, une clause du bail prévoyant que le loyer ne pourrait en aucune manière être inférieur au loyer d'origine ou au loyer en vigueur au moment du renouvellement.

Elle faisait valoir en réponse à la défense de la société locataire fondée sur l'estoppel, qu'il n'existait en l'occurrence aucune contradiction entre la position adoptée en première instance, tendant à voir fixer le loyer au montant le plus élevé possible et la position soutenue en appel, fondée sur une clause contractuelle dont l'existence avait *"échappé à sa vigilance"*.

La Cour d'appel lui a cependant donné tort, en considérant qu'en application du principe d'estoppel, elle ne pouvait *"sans se contredire au détriment de la société locataire, soutenir que le loyer devait être fixé… au moment du dernier loyer pratiqué, alors qu'elle* (n'avait) *jamais contesté devant le premier juge que ce loyer devait être fixé à une somme inférieure au dernier loyer pratiqué"*.

Cette décision nous paraît personnellement sévère pour le bailleur, et correspondre à une application extensive de la notion d'estoppel, appelant de nettes réserves. On rappellera en effet que l'estoppel tend essentiellement à sanctionner l'argumentation développée par une partie dans le cadre d'une instance, allant à l'encontre de l'attitude adoptée par cette dernière par ailleurs, dans les faits ou dans le cadre d'une autre instance. C'est ainsi qu'en matière d'arbitrage, a été sanctionnée la société ayant invoqué après coup, la nullité de la procédure d'arbitrage, au motif que son représentant légal n'avait ni été appelé, ni avait comparu à titre personnel, alors que c'est cette même société qui avait pris l'initiative de la procédure et y avait participé activement *(Cass. civ. 1re, 8 juillet 2010, Pourvoi n° 009-14280)*.

En l'occurrence, on pourrait considérer que la société bailleresse a simplement soulevé en appel un moyen qu'elle n'avait pas utilisé en première instance, comme l'y autorisaient les dispositions des articles 563 et 565 du CPC, sans que cela constitue pour autant la *"contradiction au détriment de la société locataire"* caractérisant l'estoppel. *(Cf. pour un refus d'application de l'estoppel dans le cas d'un changement de position d'un bailleur entre la première instance et l'appel, en ce qui concerne les surfaces à prendre en compte et le taux des abattements pratiqués : CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 5 novembre 2014,* Administrer *décembre 2014, p. 42, obs. M.-L. Sainturat)*.

2°) Sur la pondération. L'arrêt rapporté constitue par ailleurs une nouvelle occasion de rappeler que la pondération doit nécessairement être indépendante de la destination. C'est en effet de manière inexacte, à nos yeux, que la Cour a approuvé le premier juge d'avoir porté à 1, le coefficient de 0,5 qui avait été appliqué à l'arrière-boutique par l'expert, en considérant qu'il n'y avait pas de distinction à opérer entre le *"surplus de la zone de vente"* pondérée à 1 (la zone d'angle ayant été pondérée à 1,20) et l'arrière-boutique, dès lors que cette dernière constituait *"une zone de stockage de vêtements d'une utilité essentielle à l'activité de pressing, teinturerie"*.

Autrement dit, l'arrière-boutique n'a pas été pondérée en fonction de l'utilité de ce local pour n'importe quelle exploitation mais exclusivement en fonction de l'activité exercée. Or, comme nous l'avons maintes fois souligné dans cette revue, *"prendre en compte l'activité du local en jouant sur la pondération et donc sur l'instrument de mesure, c'est prendre le risque de le casser et corrélativement de fausser toutes les évaluations" (cf. CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 10 juin 2015,* Administrer *juillet 2015, p. 44, obs. M.-L. Sainturat ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 5 novembre 2014,* Administrer *décembre 2014, p. 42, obs. M.-L. Sainturat ; Obs. s. Loy. com., TGI Paris, 26 septembre 2012,* Administrer *décembre 2012, p. 56 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 6 octobre 2010,* Administrer *décembre 2010, p. 73, obs. M.-L. Sainturat ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 4 novembre 2009,* Administrer *janvier 2010, p. 52 ; CA Paris, 16e A, 19 novembre 2008,* Administrer *février 2009, p. 45, obs. M.-L. Sainturat)*.

3°) Sur la valeur locative. On précisera par ailleurs que le loyer a été fixé sur la base d'un prix unitaire de 600 € avant abattement de 10 % *"en raison de la fixation judiciaire du loyer renouvelé"*, ce qui est une façon originale de faire application des dispositions de l'article R. 145-7 du Code de commerce imposant de tenir compte de l'ensemble des prix *"couramment pratiqués dans le voisinage"* et non exclusivement des prix pratiqués à l'occasion de locations nouvelles. ■

M.-L. S.

Copropriété

Jean-Robert Bouyeure
Docteur en droit
Avocat honoraire à la Cour

Action en justice • Action individuelle • Atteinte aux parties communes • Recevabilité de l'action dirigée contre le syndicat

Cass. civ. 3e, 11 fév. 2016, arrêt n° 202 F-D, pourvoi G 14-29.848

Un copropriétaire peut agir à l'encontre du syndicat pour demander la cessation d'une atteinte aux parties communes.

LA COUR

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 avril 2014), que M. et Mme Biebuyck, propriétaires de lots situés en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires du 58 rue Daguerre à Paris (le syndicat) pour faire interdire l'entreposage sous leurs fenêtres, dans la cour de l'immeuble, de containers à usage de poubelles et de bicyclettes ;

…

Mais sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que, si le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires, et peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme Biebuyck tendant à interdire au syndicat d'entreposer les bicyclettes dans la cour commune, l'arrêt retient que la question du garage des bicyclettes dans la cour commune relève de la compétence de l'assemblée générale, à laquelle la Cour d'appel ne peut se substituer ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un copropriétaire peut demander la cessation d'une atteinte aux parties communes, la Cour d'appel a violé le texte susvisé.

COMMENTAIRE

Il est de solution constante, en jurisprudence, qu'un copropriétaire est recevable à agir individuellement à l'encontre d'un autre copropriétaire pour exiger le respect du règlement de copropriété ou obtenir la cessation d'une atteinte aux parties communes et ce sans avoir à démontrer qu'il subit un préjudice personnel *(Cass. civ. 3e, 15 mars 2005,* Administrer *juin 2005, p. 46 ; 18 juin 2008* Administrer *oct. 2008, p. 64 ; 1er juil. 2008,* Administrer *nov. 2008, p. 54 ; 29 mars 2011,* Administrer *juil. 2011, p. 54).*

La particularité de l'espèce ci-dessus est que le copropriétaire demandeur, se plaignant de l'entreposage sous ses fenêtres, dans la cour de l'immeuble, de containers à usage de poubelles et de bicyclettes avait agi non pas contre un autre copropriétaire mais contre le syndicat. C'était en effet ce dernier qui était responsable de l'état de fait dénoncé par le demandeur.

Or, pour débouter ce dernier la Cour d'appel avait retenu que la question du garage des bicyclettes dans la cour commune relevait de la compétence de l'assemblée et que la juridiction saisie ne pouvait se substituer à elle.

Une telle motivation constituait une erreur. Dès lors que se trouve dénoncé un usage abusif ou irrégulier des parties communes le copropriétaire qui estime en subir un préjudice peut saisir directement le tribunal sans avoir à passer par la case de l'assemblée générale *(en ce sens Cass. civ. 3e, 21 sept. 2010,* Administrer *fév. 2011, p.39 ; v. également un second arrêt du 11 février 2016, pourvoi K 14-12968).*

Assemblée générale • Contestation • Copropriétaire ayant voté en faveur de certaines résolutions irrecevable à solliciter l'annulation de l'assemblée toute entière

CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 3 fév. 2016, RG : /4812

Un copropriétaire ayant voté en faveur de plusieurs résolutions est irrecevable à solliciter l'annulation de l'assemblée tout entière en raison du non-respect du délai de convocation.

LA COUR

En revanche il est certain, et le syndicat ne le conteste pas, que le délai de 21 jours fixé par l'article 9 du décret du 17 mars 1967 pour notifier aux copropriétaires la convocation à l'assemblée générale, n'a pas été respecté, aucune urgence n'imposant par ailleurs que ce délai puisse être raccourci.

Le syndicat des copropriétaires fait cependant observer à juste titre que Monsieur Vilo a voté au cours de l'assemb1ée litigieuse en faveur de plusieurs résolutions. Or les demandes d'annulation de décisions d'assemblée générale ne sont recevables, selon les dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, que si elles sont introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants. Le fait que Monsieur Vilo ait voté en faveur de plusieurs résolutions de cette assemblée (résolutions 1, 3, 6, 7, 13 à 22) le rend donc irrecevable à solliciter l'annulation de l'assemblée tout entière.

COMMENTAIRE

Lorsque l'assemblée générale est affectée, dans sa totalité, d'un vice de forme (par exemple comme dans l'espèce ci-dessus le non-respect du délai de convocation) ou de fond, les copropriétaires contestataires peuvent demander qu'elle soit annulée dans son ensemble, ce qui a pour conséquence d'entraîner l'annulation de toutes les résolutions.

Mais une telle demande est-elle recevable lorsque le copropriétaire contestataire a voté en faveur de certaines des résolutions de l'assemblée ?

La raison d'en douter est que l'annulation de l'assemblée toute entière entraînerait celle des résolutions en faveur desquelles le demandeur a voté, ce qui est contraire aux dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi qui réserve aux seuls opposants la possibilité d'agir en contestation.

On comprend dès lors que plusieurs décisions des juridictions du fond aient déclaré irrecevable la demande d'annulation de toute l'assemblée lorsque le demandeur a voté en faveur de certaines résolutions *(CA Versailles, 18 janv. 1990,* D. *1991. SC 81 ; CA Paris, 19e Chambre, 19 déc. 1991, SCI Priola).*

Pour sa part, par arrêt du 4 février 2014 *(*Administrer *juin 2014, p. 45)* la Cour de cassation a décidé que lorsqu'il n'a pas été fait application de la règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire le copropriétaire contestataire n'est recevable à contester que les résolutions auxquelles il s'est opposé.

C'est la même solution qui est retenue par l'arrêt ci-dessus. Le demandeur ayant voté en faveur de plusieurs résolutions était irrecevable à solliciter l'annulation de l'assemblée tout entière.

On rappellera cependant que la cour d'appel de Paris s'était prononcée en sens contraire par arrêt du 23 octobre 2014 *(*Administrer *janv. 2015, p. 60).*

Assemblée générale • Notifications préalables • Mise en concurrence • Nécessité de notifier les conditions essentielles de l'ensemble des contrats proposés

CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 20 janv. 2016, RG : 13/23988

Doivent être notifiées en vue de l'assemblée les conditions essentielles de l'ensemble des contrats proposés à la suite de l'appel à la concurrence.

LA COUR

Sur la demande d'annulation de la résolution n° 18 de l'assemblée générale du 17 février 2012 l'article 11-I-3° du décret du 17 mars 1967 fait obligation, pour la validité de la décision, de notifier aux copropriétaires en même temps que l'ordre du jour, *"les conditions essentielles du contrat, ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux."*

Monsieur Brille et Madame Dolle maintiennent en appel leur demande en nullité de la 18e résolution de l'assemblée générale du 17 février 2012 en faisant valoir que les travaux de réfection de terrasse envisagés avaient fait l'objet d'un appel à la concurrence, trois devis devant être examinés ; que deux devis ont bien été joints à la convocation (ITEC pour un montant de 15 998,32 euros et Ducrest pour un montant de 23 481,97 euros), mais pas le devis Vissouarn (annoncé comme devant être *"remis ultérieurement"*) ; qu'en fait ce 3e devis (Vissouarn) n'a été remis que le jour de l'assemblée aux seuls copropriétaires présents. Les appelants estiment que la non-diffusion de ce dernier devis ne leur a pas permis de l'étudier, et a créé une rupture d'égalité entre eux et les autres copropriétaires puisqu'ils étaient absents lors de l'assemblée générale ; que le devis Vissouarn n'a en outre pas été annexé au procès-verbal d'assemblée générale.

…

Selon les pièces produites, seuls deux devis sur les trois annoncés ont été communiqués aux copropriétaires en même temps que l'ordre du jour en vue de la décision à prendre sur les travaux de réfection de la terrasse. Le 3e devis (Vissouarn) choisi par les copropriétaires n'a été ni communiqué avant l'assemblée générale, ni même chiffré comme les deux autres.

S'il est exact que la communication de devis n'est pas en soi formellement obligatoire et que la seule obligation à respecter est celle de la communication des conditions essentielles du contrat, il faut constater en l'espèce, que cette obligation n'a pas été respectée. En effet, la communication préalable du rapport d'intervention de la société ITEC, certes utile aux copropriétaires pour se rendre compte des travaux à effectuer, ne permettait cependant pas de comparer les trois devis annoncés entre eux. Le devis Vissouarn annoncé dans la convocation, n'était ni chiffré comme les deux autres, ni détaillé ou repris par exemple dans un tableau comparatif qui aurait pu suppléer l'absence de communication préalable du devis. Si trois devis avaient été annoncés pour une mise en concurrence de trois entreprises différentes, l'ensemble de ces devis devait être communiqué, et pas seulement deux sur trois, et ce en l'absence de tout autre élément permettant d'apprécier les conditions essentielles de chacun de ces trois projets concurrents.

Dans ces circonstances, il y a lieu de constater que les conditions fixées par l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas été respectées. Il convient donc d'infirmer le jugement déféré et d'annuler la résolution n° 18 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 février 2012.

COMMENTAIRE

Le mieux, on le sait, est l'ennemi du bien. Dans l'affaire ci-dessus le syndicat des copropriétaires en a eu la confirmation à ses dépens. L'assemblée générale ayant été saisie d'un projet de réfection de terrasses le syndic, dans le cadre de l'appel à la concurrence avait sollicité un devis de trois entreprises. Cependant, deux devis seulement étaient joints à la convocation, cette dernière précisant que le troisième serait *"remis ultérieurement"*. Il ne l'a été effectivement qu'au moment de l'assemblée.

Si se trouvait joint aux notifications un rapport préalable d'intervention d'une des entreprises ce rapport *"certes utile aux copropriétaires pour se rendre compte des travaux à effectuer"* ne permettait en aucune façon de comparer les trois devis entre eux ; il ne contenait effectivement pas les conditions essentielles des trois devis proposés.

En raison de l'absence de notification du 3e devis et, en tout cas, de ses *"conditions essentielles"* la Cour

prononce l'annulation de la résolution décidant d'effectuer les travaux et ce au motif que *"si trois devis avaient été annoncés pour une mise en concurrence de trois entreprises différentes l'ensemble de ces devis devait être communiqué et pas seulement deux sur trois et ce en l'absence de tout élément permettant d'apprécier les conditions essentielles de chacun des trois projets concurrents"*.

On rappellera que si aux termes de l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 la mise en concurrence *"résulte de la demande de plusieurs devis"* la notion de pluralité s'entend de plus d'un *(voir notre étude, la mise en concurrence,* Administrer *oct. 2015, p. 5)*.

Deux devis ou deux évaluations suffisent donc pour respecter l'obligation de mise en concurrence.

En l'espèce le syndic a voulu faire mieux en sollicitant trois devis ; mais puisque le troisième n'était pas disponible au jour de l'envoi des convocations il aurait été préférable de ne pas en faire mention.

Tel est en effet la leçon à tirer de cette décision.

En cas d'appel à la concurrence, s'il convient de notifier en vue de l'assemblée les devis communiqués au syndic – ou du moins leurs conditions essentielles – il faut passer sous silence ceux qui n'ont pas encore été obtenus. Les entreprises qui n'ont pas communiqué leur proposition à temps pour permettre au syndic de les notifier sont donc hors-jeu. La communication au moment de l'assemblée d'un devis visé dans la convocation mais qui n'a pas été régulièrement notifié n'est pas de nature à couvrir l'irrégularité tenant à l'absence de notification.

Charges • Répartition • Travaux de transformation d'un appartement ayant des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation du lot considéré • Possibilité pour tout copropriétaire d'agir pour faire constater la non-conformité de la répartition des charges aux dispositions de l'article10 alinéa 2

Charges d'ascenseur • Non-conformité aux dispositions de l'article 10 alinéa 1er • Recevabilité de l'action

Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016, arrêt n° 118 FS-P+B, pourvoi n° B 14-26.921

Les travaux de transformation d'un appartement ayant eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation des lots considérés, tout copropriétaire peut faire constater l'absence de conformité de la répartition des charges aux dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Il en va de même pour la répartition des charges d'ascenseur.

LA COUR

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 5, 10, alinéa 2, et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 mai 2014), que M. Seban est propriétaire de deux lots faisant partie d'un immeuble régi par un règlement de copropriété établi le 11 octobre 1956 et modifié par acte du 22 décembre 1999 ayant procédé à la création de quatre nouveaux lots provenant de la division et de la transformation de parties communes ; que ces lots ont été cédés à M. et Mme Hutter qui ont procédé à une division de l'un d'eux en deux lots constitués de combles ; que M. et Mme Huter ont transformé leur appartement situé au cinquième étage de l'immeuble en un duplex comportant plusieurs pièces supplémentaires ; que M. Seban a fait porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 6 mai 2009 un projet de résolution visant à obtenir la nomination d'un géomètre-expert aux fins d'établir un modificatif au règlement de copropriété puis, après

le rejet de la résolution, a assigné le syndicat des copropriétaires ainsi que M. et Mme Hutter afin que soient réputées non écrites les clauses de répartition des charges générales, d'ascenseur et d'escalier ;

Attendu que, pour rejeter la demande tendant à voir déclarer non écrite la clause de répartition des charges générales, l'arrêt retient qu'il résulte des termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 que l'estimation de la valeur relative des parties privatives s'opère *"lors de l'établissement de la copropriété"* et que la clause de répartition des charges générales ne peut pas être déclarée non écrite sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la transformation de l'appartement de M. et Mme Hutter avait eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation de leurs lots en augmentant la valeur relative de ceux-ci par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu les articles 10, alinéa 1er, et 43 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions ;

Attendu que, pour rejeter la demande tendant à voir déclarer non écrite la clause de répartition des charges d'ascenseur, l'arrêt retient que la demande de modification de la répartition des charges relève, le cas échéant, des articles 25 f et 42 de la loi du 10 juillet 1965 et non pas de l'article 43 de la même loi ;

Qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les textes susvisés.

COMMENTAIRE

Selon l'article 5 de la loi de 1965 la quote-part de parties communes afférente à chaque lot doit être proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des parties privatives telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance de la superficie et de la situation des lots.

Le même mode de calcul doit être appliqué pour la répartition des charges générales visées à l'article 10 alinéa 2 de la loi.

La référence faite par l'article 5 au calcul ainsi effectué lors de l'établissement de la copropriété a pu être interprétée en jurisprudence comme interdisant de modifier la répartition d'origine en raison de certaines modifications ultérieures des parties privatives *(absence d'incidence de la survenance de l'inconstructibilité d'un lot, Cass. civ. 3e, 19 fév. 2002,* Administrer *juin 2002, p. 54 ; réalisation de nouvelles constructions sur un lot transitoire, Cass. civ. 3e, 11 déc. 2013,* AJDI *juil.-août 2014, p. 524).*

Pour autant, une telle référence ne pouvait sans doute pas être considérée comme interdisant systématiquement toute modification ultérieure de la répartition des charges.

Et la question était posée de savoir si la répartition d'origine ne devait pas être considérée comme devenue contraire aux dispositions d'ordre public de la loi et donc être modifiée lorsque, en raison de travaux postérieurs la consistance, la superficie et/ou la situation de certains lots se trouvaient modifiés.

En raison de l'incertitude qui pouvait subsister sur ce point l'arrêt ci-dessus, qui répond par l'affirmative à cette question est présenté comme un arrêt de principe devant être publié au *Bulletin civil.*

En l'espèce un copropriétaire avait transformé son appartement situé au 5e étage en un duplex comportant des pièces supplémentaires en raison notamment de l'incorporation de combles communs.

La consistance, la superficie et la situation des lots concernés s'étaient donc trouvées modifiées ; la répartition des charges résultant du règlement de copropriété n'était donc plus conforme aux dispositions d'ordre public de la loi.

Un copropriétaire avait donc saisi le tribunal d'une action tendant à voir réputer non écrite la répartition des charges générales d'ascenseur et d'escalier.

Pour rejeter cette demande la Cour d'appel avait retenu :
• qu'aux termes de l'article 5 de la loi l'estimation de la valeur relative des parties privatives s'opère lors de l'établissement de la copropriété,
• qu'il n'est donc pas possible de modifier la répartition d'origine pendant la vie de la copropriété *"même si la valeur relative des lots vient elle-même à changer"*,
• que seule l'assemblée générale peut prendre en compte un tel évènement.

L'arrêt ci-dessus casse cette décision.

Dès lors que les transformations réalisées de l'appartement concerné ont eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation des lots correspondant, augmentant ainsi leur valeur relative par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble la répartition des charges d'origine n'est plus conforme à la loi et peut donc être réputée non écrite.

Une telle solution est opportune. Il serait en effet totalement inéquitable que, alors que pendant le cours de la copropriété

les éléments visés à l'article 5 viennent d'être modifiés, la répartition d'origine soit considérée comme intangible.

Le tribunal peut donc être saisi en ce sens sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée se soit préalablement prononcée.

En l'espèce, la Cour d'appel avait également refusé de modifier la répartition des charges d'ascenseur. Cette décision est également cassée sur ce point en application des articles 10 alinéa 1er (référence au critère d'utilité) et 43 de la loi.

Charges • Répartition • Consommation d'eau • Différence de consommation entre le relevé effectué sur le compteur général et l'addition des compteurs individuels • Répartition

Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016, arrêt n° 141 F-D, pourvoi n° S 14-26.222

La différence de consommation constatée entre le relevé effectué sur le compteur général et l'addition des compteurs individuels, correspondant à la consommation nécessaire à l'entretien des parties communes, constitue une charge générale dont la répartition se fait proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots.

COMMENTAIRE

Il y a des évidences qu'il convient de rappeler car elles sont parfois méconnues !

En l'espèce, un syndicat agissant à l'encontre d'un copropriétaire en recouvrement de charges d'eau froide, la quote-part qui lui était réclamée portait non pas sur sa consommation individuelle, relevée par compteur, mais sur la différence de consommation constatée entre le relevé effectué sur le compteur général de l'immeuble et l'addition des compteurs individuels. Il s'agissait donc de la consommation correspondant à l'entretien des parties communes.

La quote-part imputée au défendeur avait donc été calculée en fonction de la répartition des charges générales.

Pour débouter le syndicat la Cour d'appel avait considéré que la somme réclamée correspondait à des charges entraînées par un service collectif et des éléments d'équipement commun et que dès lors la quote-part du défendeur aurait dû être calculée en application du critère d'utilité.

Une telle analyse était à l'évidence erronée.

Il ne s'agissait pas en effet de la consommation individuelle du copropriétaire concerné – qui devait effectivement correspondre au critère d'utilité – mais de la consommation afférente aux parties communes. Appliquer le critère d'utilité à la répartition de la somme correspondante n'avait donc aucun sens.

La Cour de cassation a donc censuré l'arrêt d'appel en indiquant, très justement, que la consommation nécessaire à l'entretien des parties communes doit se répartir entre les copropriétaires conformément à la répartition des charges générales *(article 10 alinéa 2)* et non pas en fonction du critère d'utilité.

Parties communes • Risque d'exposition au plomb • Constat • Domaine d'application

Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016, arrêt n° 121 FS-P+B, pourvoi C 14-29.751

Le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article 1334-8 du Code de la santé publique n'est pas obligatoire pour une courette dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble utilisée par ses occupants.

LA COUR

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Attendu que M. et Mme De Beer font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de communication du constat de risque d'exposition au plomb, alors, selon le moyen, qu'il résulte de l'article L. 1334-8 du Code de la santé publique que les parties à usage commun des immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1er janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb au plus tard le 12 août 2008 ou, à l'occasion de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ; que cette obligation s'applique à toutes les parties communes sans distinction liée à leurs moyens d'accès, si bien qu'en retenant que le constat n'était pas obligatoire car la courette était dépourvue de voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble, la Cour d'appel a violé le texte précité ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les murs objets des travaux de ravalement étaient des parties communes de l'immeuble au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 mais que les occupants de l'immeuble n'en avaient pas pour autant l'usage commun au sens de l'article L. 1334-8 du Code de la santé publique dès lors que la courette était dépourvue de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble utilisées par ses occupants, qui n'encouraient donc aucun risque d'exposition au plomb, la Cour d'appel a retenu, à bon droit, que le constat prévu par l'article L. 1334-8 du Code de la santé publique n'était pas obligatoire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

COMMENTAIRE

La solution donnée par l'arrêt ci-dessus est de bon sens.

L'obligation, dans les immeubles antérieurs au 1er janvier 1949, de dresser un constat de risque d'exposition au plomb au plus tard le 12 août 2008 ou à l'occasion de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements s'applique aux parties de l'immeuble à usage commun.

Or, en l'espèce, à la suite du ravalement effectué dans une courette un copropriétaire avait demandé en justice la condamnation du syndic à lui communiquer un tel constat pour cette courette.

Or, celle-ci était inaccessible depuis les autres parties de l'immeuble utilisées par ses occupants.

Ces derniers n'encouraient donc aucun risque d'exposition au plomb au titre de cette courette. La demande de communication formée par ce copropriétaire était donc mal fondée.

Règlement de copropriété • Adaptation • Limites • Création de parties communes spéciales (non) • Règles d'usage des parties privatives et des parties communes (non)

CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 20 janv. 2016, RG : 14/15077

L'article 49 de la loi de 1965 ne permet pas, sous couvert d'adaptation, de modifier l'état descriptif de division ou les tantièmes de copropriété qui sont intangibles ; il ne permet pas davantage de créer des parties communes spéciales ni de modifier les règles relatives à l'usage des parties privatives et des parties communes.

LA COUR

Sur la résolution n° 4

La résolution n° 4 de l'assemblée générale attaquée a décidé de voter l'adaptation du règlement de copropriété (sa mise à jour) dans le cadre de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 et ce, selon le projet joint à la convocation à l'assemblée ; cette résolution a recueilli 717 voix sur 787 tantièmes, seule la société Affectio Societatis représentant 70 tantièmes de voix votant contre ;

La société Affectio Societatis soutient que l'assemblée générale ne pouvait voter à la majorité de l'article 24 des modifications du règlement de copropriété excédant une simple adaptation aux dispositions législatives ou réglementaires, qu'en l'espèce, le projet soumis à la copropriété constituait une refonte complète de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété existants ;

Le syndicat fait valoir qu'il est possible, dans le cadre de l'adaptation du règlement de copropriété, de modifier la désignation de l'immeuble ainsi que l'état descriptif de division pour les mettre en conformité avec les articles 7 du décret du 4 janvier 1955 et 71 du décret du 14 octobre 1955, qu'au cas d'espèce, le règlement de copropriété datant de 1950 est antérieur à ces textes et ne décrit pas les lots de façon précise, ce pourquoi une assemblée générale du 30 juillet 2012 avait mandaté le cabinet de géomètre Actif-Géo afin d'établir un nouvel état descriptif de division détaillant chacun des bâtiments A et B précisément ;

Ainsi que l'a relevé le premier juge, l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 ne permet pas de modifier l'état descriptif de division ou les tantièmes de copropriété, qui sont intangibles, sous couvert d'adaptation ; au cas d'espèce, les modifications envisagées consistent non seulement à préciser la désignation de l'immeuble pour la mettre en conformité avec les textes relatifs à la publicité foncière mais également à renuméroter les lots, initialement au nombre de 33, de 100 à 132, et à porter les tantièmes de copropriété de 1 087e à 10 000e, et encore à créer des parties communes spéciales au bâtiment A et au bâtiment B ainsi que des parties communes spéciales, d'une part aux lots n° 103 à 116, d'autre part, aux lots n° 117 à 132, en outre, à insérer des clauses relatives à l'usage des parties privatives et parties communes, toutes dispositions excédant les pouvoirs tenus de l'article 49 par l'assemblée générale votant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a annulé la résolution n° 4 de l'assemblée générale du 13 septembre 2012.

COMMENTAIRE

Les adaptations du règlement de copropriété qui, selon l'article 24-IIf de la loi de 1965 *(anciennement article 49)* peuvent être votées à la majorité relative sont celles qui sont rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Leur domaine se trouve ainsi strictement limité même si ces limites sont parfois difficiles à définir *(v. notamment sur la possibilité de qualifier* "d'adaptation" *certaines modifications des répartitions de charges ; notre étude, Adaptation des règlements de copropriété anciens et répartition des charges,* Administrer *juil. 2001, p. 16 ; Cass. civ. 3e, 23 mai 2012,* Administrer *août-sept. 2012, p. 55 ; 8 avr. 2014,* Administrer *oct. 2014, p. 45).*

Il est en tout cas certain que la notion d'adaptation aux dispositions législatives et réglementaires exclut de son champ d'application ce qui relève du contrat.

L'arrêt ci-dessus en tire, notamment, la conséquence que *"l'adaptation"* ne permet pas de modifier l'état descriptif de division ou les tantièmes de copropriété, lesquels sont intangibles.

Les tantièmes ne peuvent être effectivement modifiés qu'à l'unanimité. Quant à la modification de l'état descriptif de division elle peut être, éventuellement, décidée à la majorité relative non pas

dans le cadre d'une *"adaptation"* au sens du texte précité mais en application des règles de la publicité foncière *(article 7 du décret du 4 janvier 1955 et 71 du décret du 4 octobre 1955)* mais à la condition, bien évidemment, qu'elle n'entraîne aucune modification de la répartition des tantièmes.

L'arrêt ci-dessus ajoute, de façon toute aussi pertinente que *"l'adaptation"* ne permet ni de créer des parties communes spéciales, ni de modifier les clauses relatives à l'usage des parties privatives et des parties communes. Ces clauses relèvent en effet du contrat et n'ont donc pas à être *"adaptées"*.

On réservera toutefois l'hypothèse où s'agissant des clauses relatives à l'usage des parties communes elles seraient contraires aux dispositions d'ordre public de la loi.

En ce cas, mais en ce cas seulement, elles pourraient être *"adaptées"*.

Syndicat • Responsabilité • Responsabilité du fait du syndic • Recevabilité de l'action d'un copropriétaire

Cass. civ. 3e, 11 fév. 2016, arrêt n° 201 F-D, pourvoi n° M 14-29.345

Un copropriétaire est recevable à agir contre le syndicat du fait des manquements commis par le syndic.

COMMENTAIRE

Dans le cadre d'une procédure en paiement de charges dirigée à son encontre un copropriétaire forme une demande reconventionnelle en dommages et intérêts contre le syndicat pour manquement du syndic à son obligation de conseil et d'information.

La Cour d'appel déclare cette demande irrecevable au motif que le syndic n'est pas en cause à titre personnel dans la procédure.

Une telle décision constituait à l'évidence une erreur sur le plan procédural ; elle méconnaissait, de surcroît, le principe de la responsabilité du syndicat du fait des fautes commises par le syndic.

Le syndicat étant demandeur, le copropriétaire défendeur était parfaitement recevable à former une demande reconventionnelle à son encontre.

Il est par ailleurs de principe certain que le syndicat peut être responsable des fautes commises par le syndic dans l'exercice de ses fonctions. Une telle responsabilité résulte des règles du mandat et a déjà été retenue par la Cour de cassation *(Cass. civ. 3e, 2 oct. 2012,* Administrer *fév. 2013, p. 50)*.

Dans l'espèce ci-dessus, le copropriétaire invoquait la méconnaissance par le syndic de son devoir de conseil et d'information. La demande formée à l'encontre du syndicat sur ce fondement était à l'évidence recevable.

Syndicat secondaire • Constitution • Conditions • Pluralité de copropriétaires nécessaire

Cass. civ. 3e, 28 janv. 2016, arrêt n° 123 FS-D, pourvoi n° U 14-29.582

L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 exclut que le propriétaire de tous les lots d'un bâtiment puisse obtenir la création d'un syndicat secondaire.

COMMENTAIRE

L'article 27 de la loi conditionne la possibilité de créer un syndicat secondaire à l'existence d'une pluralité de bâtiments.

Mais il y a, à l'évidence, une seconde condition à une telle possibilité : c'est que le bâtiment à ériger en syndicat secondaire comprenne au moins deux copropriétaires. Il s'agit en effet de créer un syndicat, même si celui-ci n'est que secondaire.

Or, pour qu'il y ait syndicat il faut, à tout le moins deux copropriétaires. Il n'existe pas en effet de syndicat unipersonnel.

En donnant cette solution l'arrêt ci-dessus rappelle à juste titre que le propriétaire de tous les lots d'un même bâtiment ne peut pas créer un syndicat secondaire. ■

Vente immobilière

André Valdès
Conseiller honoraire
à la Cour de cassation

Immeuble à construire • Vente en l'état futur d'achèvement • Garantie des vices apparents • Domaine d'application de l'action en garantie • Exclusion de la responsabilité contractuelle de droit commun • Absence de suspension du délai de forclusion de l'action en garantie pendant le cours de l'expertise

Cass. civ. 3e, 3 juin 2015, pourvoi n° 14-15.796

L'action des acquéreurs au titre de désordres apparents qui affectent un bien vendu en l'état futur d'achèvement relève des dispositions des articles 1642-1 et 1648 du Code civil qui sont exclusives de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur.
La suspension de la prescription, prévue par l'article 2239 du Code civil, n'est pas applicable au délai de forclusion.
Dès lors, ayant constaté qu'un appartement, vendu en l'état futur d'achèvement, avait été livré le 17 décembre 2007 avec réserves, relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008, délivrée au vendeur, avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009, et exactement retenu que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, une Cour d'appel en a déduit à bon droit que l'acquéreur, ayant assigné le vendeur le 10 décembre 2010 était forclos.

LA COUR

… / …

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 13 février 2014), que Mme Peres a acquis auprès de la société civile immobilière Les Jardins Harmony (SCI) un appartement en l'état futur d'achèvement, livré le 17 décembre 2007 avec des réserves ; que Mme Peres ayant assigné la SCI en référé-expertise le 6 décembre 2008, un expert a été désigné par ordonnance du 7 avril 2009 ; que le 10 décembre 2010, Mme Peres a assigné en indemnisation la SCI et la société Giner développement ;

Sur le moyen unique :

Attendu que Mme Peres fait grief à l'arrêt de déclarer son action prescrite, alors, selon le moyen :

1°) que la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, à l'issue de laquelle le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en affirmant que l'action engagée par Mme Peres à l'encontre de la SCI le 10 décembre 2010 était forclose pour avoir été engagée plus d'un an après le prononcé de l'ordonnance du 7 avril 2009 par laquelle le juge des référés avait ordonné la réalisation de l'expertise, quand un nouveau délai d'un an avait commencé à courir à l'issue de cette mesure d'instruction, soit au jour du dépôt du rapport d'expertise du 18 janvier 2010, la Cour d'appel a violé l'article 2239 du Code civil ;

2°) que l'action en responsabilité contractuelle que l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement peut engager à l'encontre du vendeur pour obtenir réparation des défauts de conformité apparents se prescrit par cinq ans à compter de la manifestation du dommage ; qu'en déclarant prescrite l'action engagée par Mme Peres à l'encontre de la société Les Jardins Harmony sans distinguer les désordres dont elle solli-

citait l'indemnisation et dont certains, en ce qu'ils constituaient des défauts de conformité, relevaient de la responsabilité de droit commun du vendeur, soumise à la prescription quinquennale, la Cour d'appel a violé ensemble les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil dans leur version applicable en la cause par fausse application, ainsi que les articles 1147 et 2224 du Code civil par refus d'application ;

Mais attendu que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du Code civil n'est pas applicable au délai de forclusion ; qu'ayant relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008 avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009 et exactement retenu que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire qui ne peut être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites résultant des dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du Code civil, la Cour d'appel en a déduit à bon droit que Mme Peres était forclose quand elle a assigné au fond la SCI le 10 décembre 2010 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi

COMMENTAIRE

* Voir un premier commentaire de cette décision par Maître Jean-Robert Bouyeure, *Admnistrer* nov. 2015, p. 36.

L'acquéreur d'un appartement en état futur d'achèvement livré le 17 décembre 2007 avec des réserves a, après expertise amiable, assigné le vendeur en référé-expertise le 6 décembre 2008.

L'expert désigné par ordonnance du 7 avril 2009 a déposé son rapport le 18 janvier 2010 et, le 10 décembre 2010, l'acquéreur a assigné en indemnisation la SCI et une entreprise intervenante dans la construction.

Par arrêt confirmatif du 13 février 2014, la Cour d'appel a déclaré l'action de l'acquéreur forclose, en retenant :

1°) qu'en matière de vices apparents, l'unique action ouverte à l'acquéreur d'un immeuble à construire à l'encontre de son vendeur est celle régie par les articles 1642-1 et 1648 du Code civil, que cette action doit être engagée à peine de forclusion dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé de ces vices et que ce délai court à compter du plus tardif des deux événements constitués par la réception des travaux par le maître de l'ouvrage ou l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession des lieux ;

2°) qu'en l'espèce, les procès-verbaux de réception entre le vendeur, maître de l'ouvrage, et les attributaires des lots sont intervenus le 27 décembre 2007 et que l'acquéreur a pris possession des locaux selon procès-verbal de livraison et de remise des clés en date du 17 décembre 2007, ce qui fait courir le délai à compter du 17 janvier 2008 et l'obligation d'agir en garantie au plus tard le 17 janvier 2009.

La Cour d'appel a précisé qu'en application des articles 2241 et 2242 du Code civil, ce délai a été interrompu par l'assignation en référé-expertise délivrée par l'acquéreur au vendeur le 6 décembre 2008 et pendant la durée de l'instance à laquelle il a été mis fin par l'ordonnance du 7 avril 2009 désignant un expert.

De ce fait, un nouveau délai d'un an ayant couru du 7 avril 2009 au 7 avril 2010, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré forclose l'action de l'acquéreur engagée par assignation au fond du 10 décembre 2010.

Enfin, le vendeur d'immeuble à construire ne pouvant être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites résultant des dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du Code civil, l'acquéreur ne peut invoquer sa responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 du Code civil pour échapper à la prescription de l'action en garantie légale.

C'est dans ces conditions que le pourvoi de l'acquéreur, après désistement de celui dirigé contre l'entreprise, reprochait à l'arrêt de déclarer l'action de l'acquéreur prescrite, alors, selon le moyen :

1°) que la prescription est suspendue, lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, à l'issue de laquelle le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ; qu'en affirmant que l'action engagée par Mme Peres à l'encontre de la SCI le 10 décembre 2010 était forclose pour avoir été engagée plus d'un an après le prononcé de l'ordonnance du 7 avril 2009 par laquelle le juge des référés avait ordonné la réalisation d'une expertise quand un nouveau délai d'un an avait commencé à courir à l'issue de cette mesure d'instruction, soit au jour du dépôt du rapport d'expertise du 18 janvier 2010, la Cour d'appel a violé l'article 2239 du Code civil ;

2°) que l'action en responsabilité contractuelle que l'acquéreur d'un bien en état futur d'achèvement peut engager à l'encontre du vendeur pour obtenir réparation des défauts de conformité apparents se prescrit par cinq ans à compter de la manifestation du dommage ; qu'en déclarant prescrite l'action engagée par Mme Peres à l'encontre de la société Les Jardins Harmony, sans distinguer les désordres dont elle sollicitait l'indemnisation et dont certains, en ce qu'ils constituaient des défauts de conformité, relevaient de la responsabilité de droit commun du vendeur, soumise à la prescription quinquennale, la Cour d'appel a violé ensemble les articles 1642-1 et

1648, alinéa 2, du Code civil, dans la version applicable en la cause par fausse application, ainsi que les articles 1147 et 2224 du Code civil par refus d'application.

La 3e Chambre civile de la Cour de cassation a rejeté le pourvoi, en retenant que le moyen invoqué n'était pas fondé au regard des articles 1147, 1642-1, 1648, 2224 et 2239 du Code civil.

Elle a d'abord posé le principe que la suspension de la **prescription** prévue par l'article 2239 du Code civil n'est pas applicable au délai de **forclusion.**

Elle a ensuite approuvé la Cour d'appel, qui avait relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008 avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009, d'avoir **exactement** retenu (donc contrôle de légalité sur ce point) que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire qui ne peut être tenu à garantie des vices apparents au-delà des limites résultant des dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du Code civil et d'en avoir déduit à bon droit (donc nouveau contrôle de légalité à cet égard) que Mme Peres, acquéreur, était forclose quand elle a assigné au fond la SCI, vendeur le 10 décembre 2010.

Le problème posé concerne le délai pour agir en garantie des défauts apparents constatés lors de la livraison dans une vente en l'état futur d'achèvement et la possibilité pour l'acquéreur d'invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur.

Les défauts apparents peuvent être des **"défauts de conformité"** (livraison de l'ouvrage ne présentant pas de désordres, mais ne respectant pas totalement les stipulations contractuelles) ou des **"vices de construction"** (mauvaise exécution de l'ouvrage), le défaut de conformité étant une atteinte à l'obligation de délivrance du vendeur, alors que le vice de construction est une atteinte à son obligation de garantie. Dans les deux cas, le vendeur n'est pas libéré de ses obligations.

Il convient de rappeler que depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, qui a modifié les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, les défauts de conformité apparents dans la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement sont soumis au même régime de garantie que les vices apparents, c'est-à-dire aux dispositions d'ordre public prévues à ces articles qui excluent désormais l'application des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur pour défauts de conformité.

En effet, le nouvel article 1642-1 dispose que *"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.*
Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution de prix si le vendeur s'oblige à réparer".

Et selon le nouvel article 1648, alinéa 2, *"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents"*, ces défauts devant être dénoncés dans l'année qui suit le plus tardif de ces deux événements (un mois après la prise de possession ou jour de la réception des travaux).

Au regard de la loi n° 2008 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, il convient d'abord de rappeler que l'article 2220 du Code civil, dans la rédaction de cette loi, dispose que *"les délais de forclusion ne sont pas, sauf dispositions contraires prévues par la loi, régis par le présent titre"*, c'est-à-dire par le titre XX *"De la prescription extinctive"*, tel qu'il résulte de la réforme de la prescription.

Seuls sont déclarés expressément applicables à la forclusion :
• l'article 2222 relatif aux modalités d'application dans le temps des lois nouvelles en matière de prescription et de forclusion ;
• l'article 2241 relatif à l'effet interruptif de la demande en justice, même en référé ;
• l'article 2244 relatif à l'effet interruptif d'un acte d'exécution

Et à la différence de l'article **2241** selon lequel *"la demande en justice, même en référé,* ***interrompt*** *le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion"*, l'article **2239** relatif à la **suspension de la prescription** en cas de *"mesure d'instruction présentée avant tout procès"* **ne mentionne nullement le délai de forclusion.**

Il en résulte, comme l'a décidé l'arrêt commenté, que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 n'est pas applicable au délai de forclusion, ce qui est précisément le cas du délai de l'action de l'espèce qui doit, *"sous peine de forclusion"*, être introduite par l'acquéreur dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, en application de l'article 1648, alinéa 2, du Code civil.

Dans le cas d'espèce, l'assignation en référé-expertise a donc légalement interrompu le délai de forclusion, en application de l'article 2241 du Code civil, mais ne l'a pas suspendu pendant le cours de l'expertise ordonnée, cette mesure, soumise à l'article 2239, n'étant pas applicable aux délais de forclusion.

Il convient de rappeler que selon l'article 2244 (ancien) du Code civil, *"une citation en justice, même en référé, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire interrompent la prescription ainsi que les délais pour agir"*.

En application de cet article, il a été jugé que si une citation en référé

interrompt la prescription, l'effet interruptif cesse dès que l'ordonnance est rendue *(Civ. 2e, 18 septembre 2003, pourvoi n° 01-17.584)*.

Spécialement pour le référé-expertise, le délai pour agir n'est interrompu que pendant la durée de l'instance à laquelle a mis fin l'ordonnance nommant un expert *(Civ. 3e, 19 décembre 2001, pourvoi n° 00-14.425)*, l'effet interruptif de l'assignation en référé ne s'étant pas prolongé jusqu'au dépôt du rapport d'expertise.

Dans la vente d'immeuble à construire, un nouveau délai d'un an repart à compter de l'ordonnance de référé, sauf si le vendeur reconnaît sa responsabilité pour le vice apparent *(Civ. 3e, 15 novembre 1995, pourvoi n° 94-13.885)*.

Il en est de même dans le cas d'une assignation en référé pour rendre commune à un tiers les opérations d'expertise déjà ordonnées, l'interruption prenant fin à la date de la décision acceptant cette extension *(Com., 30 juin 2004, pourvoi n° 03-10.751)*.

L'arrêt commenté, qui a écarté la suspension de la prescription de l'article 2239 (nouveau) du Code civil et retenu l'interruption du délai de forclusion de l'article 2241 (nouveau) applicable au délai d'un an pour agir en garantie des désordres apparents dans une vente d'immeuble à construire, est conforme aux textes et à la jurisprudence et mérite d'être approuvé.

Quant à la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur pour les défauts de conformité allégués dans la seconde branche du moyen, elle ne pouvait légalement être invoquée par l'acquéreur au delà des limites résultant des dispositions d'ordre public des articles 1642-1 et 1648 du Code civil, s'agissant, selon ce dernier article, d'un délai de *"forclusion"* d'un an (et non d'un délai de prescription) et ce délai étant commun à tous les désordres apparents (vices et défauts de conformité) depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.

Il reste que l'on peut s'interroger sur la portée de l'arrêt commenté et sa transposition aux actions en garanties légales des constructeurs (garantie décennale, garantie biennale de bon fonctionnement, garantie annale de parfait achèvement), ce qui pose la question de savoir si les délais en question sont des délais de prescription ou des délais de forclusion *(cf. notre étude intitulée "L'incidence sur le droit de la construction de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile", publiée à la Revue* Administrer *n° 472 de janvier 2014, pages 13 et suivantes, et celle intitulée "Le point de la jurisprudence sur la garantie du vendeur d'immeuble à construire pour vices de construction et défauts de conformité apparents", publiée au n° 482 de décembre 2014, pages 20 et suivantes)*.

La loi du 17 juin 2008 n'ayant pas fixé de critère permettant de distinguer les délais préfix ou de forclusion et les délais de prescription, c'est à la jurisprudence et à la pratique de clarifier cette distinction et de supprimer notamment les ambiguïtés de rédaction des articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil visant la *"prescription"* de dix ans des actions en responsabilité des constructeurs, alors que la rédaction de l'article 1792-4-1 apparaît conforme à la notion de *"délai d'épreuve"* (toute personne physique ou morale est *"déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle"*) et que cette notion a été retenue par la Cour de cassation.

En effet, la 3e Chambre civile de la Cour de cassation avait déjà estimé que le délai de garantie de dix ans alors prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil, en ce qui concerne les gros ouvrages, est "*un temps d'épreuve de la solidité de l'immeuble et de la bonne exécution des travaux*" *(Civ. 3e, 28 mars 1980,* Bull. civ. *III, n° 62)*.

Elle avait confirmé, dans le rapport annuel de la Cour de cassation de l'année 2006, que la garantie décennale des constructeurs est *"un délai d'épreuve et qu'un ouvrage ou une partie d'ouvrage, qui a satisfait à sa fonction pendant dix ans, a rempli l'objectif recherché par le législateur".*

Dans ce contexte, l'arrêt commenté qui distingue clairement délai de forclusion et délai de prescription doit, à notre avis, être approuvé. ■

Décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 relatif à la simplification de formalités en matière de droit commercial

JORF n° 0062 du 13 mars 2016
NOR : EINI1528442D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique,
Vu le Code de commerce, notamment les titres II et IV du livre Ier, le titre III du livre II ainsi que le titre II du livre V, dans leur rédaction résultant des articles 60, 107, 206, 207 et 213 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
Vu le décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers ;
Le Conseil d'État (section de l'intérieur) entendu,

Décrète :

Chapitre Ier : Dispositions relatives au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales et à la vente du fonds de commerce

Article 1

Le chapitre III du titre II du livre Ier ainsi que les chapitres Ier et III du titre IV du livre Ier de la partie réglementaire du Code de commerce sont modifiés conformément aux articles 2 à 6 du présent décret.

Article 2

Après le premier alinéa de l'article R. 123-209, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
"Le Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales est publié sous forme électronique, dans des conditions de nature à garantir son authenticité et son accessibilité permanente et gratuite."

Article 3

L'article R. 123-211 est remplacé par les dispositions suivantes :
"Art. R. 123-211. - L'avis concernant une déclaration afférente à la vente, à la cession, à l'apport en société, à l'attribution par partage ou par licitation d'un fonds de commerce contient :
"1° Les indications exigées à l'article L. 141-13 ;
"2° Le cas échéant, en ce qui concerne l'ancien propriétaire, les références de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ;
"3° En ce qui concerne le nouveau propriétaire, les indications exigées aux articles R. 123-156 et suivants."

Article 4

Au premier alinéa de l'article R. 123-212, les mots : *"dans les trois jours de la première insertion dans un journal d'annonces légales prévue à l'article L. 141-12"* sont supprimés.

Article 5

L'article R. 141-2 est remplacé par les dispositions suivantes :
"Art. R. 141-2. - Lorsque l'opposition prévue à l'article L. 141-14 est formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de l'opposition est celle de l'expédition de la lettre par le créancier."

Article 6

Au premier alinéa de l'article R. 143-1, les mots : *"L. 141-19,"* sont supprimés.

Chapitre II : Dispositions relatives à l'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel

Article 7

Le chapitre III du titre II du livre Ier ainsi que le chapitre VI du titre II du livre V de la partie réglementaire du Code de commerce sont modifiés conformément aux articles 8 à 12.

Article 8

Le 4° de l'article R. 123-37 est ainsi modifié :
1° Les mots : *"sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale ou"* sont supprimés ;
2° Après les mots : *"usage professionnel"* sont insérés les mots : *"ou qu'elle a renoncé à l'insaisissabilité de ses droits sur sa résidence principale"*.

Article 9

Le 2° de l'article R. 123-46 est remplacé par les dispositions suivantes :
"2° La déclaration d'insaisissabilité des droits de la personne physique immatriculée sur tout bien foncier non affecté à son usage professionnel prévue à l'article L. 526-1, la renonciation à la déclaration d'insaisissabilité ou à l'insaisissabilité de ses droits sur la résidence principale ou la révocation de la renonciation à l'insaisissabilité de ses droits sur la résidence principale prévues à l'article L. 526-3 ;".

Article 10

L'intitulé de la section 1 du chapitre VI du titre II du livre V est ainsi rédigé :

"Section 1
"De l'insaisissabilité"

Article 11

L'article R. 526-1 est remplacé par les dispositions suivantes :
"Art. R. 526-1. - Conformément à l'article R. 123-37, sont indiqués dans la demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de la personne physique :
"1° La déclaration d'insaisissabilité de ses droits sur tout bien foncier non affecté à son usage professionnel, prévue à l'article L. 526-1 ;
"2° La renonciation à l'insaisissabilité de ses droits sur la résidence principale prévue à l'article L. 526-3 ;
"3° Dans tous les cas, le lieu de la publication de ces déclarations."

Article 12

Les 1°, 2° et 3° de l'article R. 526-2 sont remplacés par les dispositions suivantes :
"1° La renonciation à l'insaisissabilité des droits sur la résidence principale de la personne physique immatriculée ou sa révocation, prévues à l'article L. 526-3 ;
"2° La déclaration d'insaisissabilité des droits de la personne physique immatriculée sur tout bien foncier non affecté à son usage professionnel, prévue à l'article L. 526-1, ou sa révocation prévue à l'article L. 526-3."

Article 13

L'article 10 bis du décret du 2 avril 1998 susvisé est ainsi modifié :
1° Au II, les mots : *"sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale ou"* sont supprimés, et après les mots : *"non affecté à son usage professionnel,"* sont insérés les mots : *"ou renonce à l'insaisissabilité de ses droits sur la résidence principale,"* ;
2° Au deuxième alinéa du II, les mots : *"la déclaration de remploi des fonds et"* sont supprimés et les mots : *"ou de remploi"* sont remplacés par les mots : *"sur les biens autres que la résidence principale et la révocation de la renonciation à l'insaisissabilité des droits sur la résidence principale,".*

Chapitre III : Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les relations entre bailleurs et locataires

Article 14

L'article R. 145-1-1 du Code de commerce est abrogé.

Article 15

Après l'article R. 145-37 du Code de commerce, il est ajouté une section ainsi rédigée :

"Section 6
"Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception
"Art. R. 145-38. - Lorsqu'en application des articles L. 145-4, L. 145-10, L. 145-12, L. 145-18, L. 145-19, L. 145-47, L. 145-49 et L. 145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire."

Chapitre IV : Dispositions relatives à l'allégement de la publicité des comptes annuels des petites entreprises

Article 16

Après le premier alinéa de l'article R. 123-111-1 du Code de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
"L'obligation prévue à l'alinéa précédent est applicable aux sociétés commerciales mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 232-25 qui choisissent de ne pas communiquer aux tiers leurs comptes de résultat en application des dispositions de ce texte."

Article 17

Le premier alinéa de l'article R. 123-154-1 du Code de commerce est ainsi modifié :
1° Après les mots : *"et aux autorités"* sont insérés les mots : *", personnes morales"* ;
2° Le mot : *"deuxième"* est remplacé par le mot : *"troisième"*.

Article 18

Au second alinéa de l'article R. 232-22, après les mots : *"en application du premier"* sont insérés les mots : *"ou deuxième"*.

Chapitre V : Dispositions relatives aux modalités de transmission et de mise à disposition des données constitutives du registre national du commerce et des sociétés

Article 19

Le second alinéa de l'article R. 123-80 du Code de commerce est abrogé.

Article 20

L'article R. 951-2 du Code de commerce est abrogé.

Chapitre VI : Dispositions diverses

Article 21

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication, à l'exception de ses articles 16 à 18 qui s'appliquent aux comptes afférents aux exercices clos à compter du 31 décembre 2015 et déposés à compter du 7 août 2016 et à l'exception des articles 19 et 20 qui entrent en vigueur à la date prévue au IV de l'article 60 de la loi du 6 août 2015 susvisée.

Article 22

Les articles 14, 15, 19 et 20 du présent décret sont applicables dans les îles Wallis et Futuna.

Article 23

Le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique et la ministre des outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.
Fait le 11 mars 2016.

Manuel Valls
Par le Premier ministre :

Le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique,
Emmanuel Macron

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
Jean-Jacques Urvoas

La ministre des outre-mer,
George Pau-Langevin

Décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour compte du locataire

JORF n° 0076 du 31 mars 2016
NOR : LHAL1515752D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 7 ;
Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

La prime d'assurance annuelle mentionnée au g de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée peut être majorée dans la limite de 10 % de son montant.

Article 2

La ministre du logement et de l'habitat durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 mars 2016.

Manuel Valls
Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle Cosse

Décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion

JORF n° 0077 du 1er avril 2016
NOR : LHAL1513918D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le Code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 123-4, L. 211-1 et L. 345 (2°);
Vu le Code de la consommation, notamment ses articles L. 331-1 et L. 331-3 ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-5-1, L. 366-1, L. 441-1 et L. 441-2-3 ;
Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles R. 312-4 et R. 312-5 ;
Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4, 7-1 et 7-2 ;
Vu la loi n° 2011-884 du 27 juillet 2011 modifiée relative aux collectivités territoriales de Guyane et de Martinique ;
Vu l'ordonnance n° 45-2592 du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers ;
Vu le décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 modifié relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
Vu le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 3 décembre 2015 ;
Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 5 janvier 2016,

Décrète :

Chapitre 1er : Contenu de la charte

Article 1

Afin de définir, dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, les mesures adaptées concernant la prévention des expulsions prévues au 4° du IV de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 susvisée, la charte pour la prévention de l'expulsion conclue en application de l'article 7-1 de la même loi détermine :
1° Les engagements des partenaires de la charte mentionnés à l'article 2 pour la mise en œuvre des mesures et actions en vue de prévenir les expulsions, pour tout motif, à chacune des étapes de la procédure ainsi que les moyens qu'ils prévoient d'allouer, en matière :
- d'information des particuliers, des bailleurs et des agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, le déroulement de la procédure, les démarches et dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions, en particulier la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives mentionnée à l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990 susvisée ;
- d'aides et de secours mobilisables selon la situation du ménage relatifs au cautionnement des ménages, à l'apurement des dettes antérieures, à la prise en charge des frais de procédures et à la garantie des associations faisant de la sous-location, notamment ceux du fonds de solidarité pour le logement ;
- de relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent ;
- de dispositifs de conciliation ;
- d'accompagnements sociaux, médico-sociaux et juridiques auxquels le locataire ou le bailleur peuvent recourir ;
- de définition du contenu du diagnostic social et financier et de répartition de sa réalisation telle que prévue par le plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du 9° du IV de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 susvisée ;
- de formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement ;
- de procédures de coordination des acteurs, notamment adaptées aux situations d'urgence ;
- d'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de ses sous-commissions sur le suivi de leurs avis et recommandations.
2° Les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis exprimés notamment en terme de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure et de leur part parmi les ménages locataires ;
3° La liste des maires qui souhaitent être invités aux réunions de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné conformément au deuxième alinéa de l'article 8 du décret du 30 octobre 2015 susvisé ;
4° Sa durée qui ne peut excéder six ans, la définition des indicateurs permettant son évaluation ainsi que les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision.

Chapitre 2 : Élaboration de la charte

Article 2

I. - En application du 4° du IV de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 susvisée, le préfet de département et le président du conseil départemental élaborent conjointement la charte en y associant les organismes ou personnes susceptibles de participer à la prévention de l'expulsion et notamment :
- les organismes payeurs des aides personnelles au logement ;
- les établissements publics de coopération intercommunale ;
- le cas échéant, la métropole ;
- les communes ;
- les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- les bailleurs sociaux ;
- les organismes représentant les bailleurs privés ;
- les organismes représentant les professions immobilières ;
- les centres d'action sociale mentionnés aux articles L. 123-4 et suivants du Code de l'action sociale et des familles ;
- la commission de surendettement des particuliers mentionnée à l'article L. 331-1 du Code de la consommation ;
- l'union départementale des associations familiales mentionnée à l'article L. 211-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- les associations d'information sur le logement mentionnées à l'article L. 366-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les tribunaux d'instance et le conseil départemental de l'accès au droit ;
- l'ordre des avocats ;
- la chambre départementale des huissiers de justice mentionnée à l'article 6 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 susvisée ;
- les associations dont l'un des objets est le logement des personnes défavorisées ;
- les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement ;
- les associations de locataires ;
- la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les acteurs compétents en matière d'accompagnement social, médico-social ou de médiation locative ;
- les autorités administratives compétentes en matière de protection des majeurs ou des mineurs ;
- les groupements d'intérêt public mentionnés aux articles 10 et 11 du décret du 30 octobre 2015 susvisé.

II. - Le projet de charte est soumis, pour approbation, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées mentionné à l'article 3 de la loi du 31 mai 1990 susvisée ainsi que, pour avis, à la commission de coordination mentionnée à l'article 7-2 de la même loi.

Chapitre 3 : Signature et évaluation de la charte

Article 3

La charte est signée par le préfet et le président du conseil départemental. La liste des organismes et personnes ayant pris des engagements sur tout ou partie des actions prévues par la charte est annexée à celle-ci.
Elle fait l'objet d'une publication par le préfet au recueil des actes administratifs et par le président du conseil départemental au bulletin officiel ou au registre mentionné à l'article R. 312-5 du Code des relations entre le public et l'administration.
Le préfet et le président du conseil départemental présentent chaque année une évaluation de la charte aux instances mentionnées au II de l'article 2 du présent décret. Cette évaluation est réalisée au regard des objectifs mentionnés au 2° de l'article 1er.

Chapitre 4 : Dispositions d'application à l'outre-mer

Article 4

I. - La référence à l'article L. 331-1 du Code de la consommation mentionnée à l'article 2 du présent décret est remplacée à Mayotte par la référence à l'article L. 334-1 du même Code.
II. - En Martinique et en Guyane, la référence au président du conseil départemental mentionnée à l'article 2 du présent décret est remplacée par les références au président du conseil exécutif de Martinique et au président de l'assemblée de Guyane.

Article 5

Le ministre de l'intérieur, la ministre du logement et de l'habitat durable et la ministre des outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 31 mars 2016.

Manuel Valls
Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Emmanuelle Cosse

Le ministre de l'intérieur,
Bernard Cazeneuve

La ministre des outre-mer,
George Pau-Langevin

Arrêté du 23 mars 2016 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitations collectifs et des maisons individuelles neufs ou lorsqu'ils font l'objet de travaux où lorsque sont créés des logements par changement de destination

JORF n° 0072 du 25 mars 2016
NOR : LHAL1607762A

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat, et la ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-18 à R. 111-18-11 ;
Vu l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;
Vu l'arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination ;
Vu l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction,

Arrêtent :

Article 1

L'arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination est modifié comme suit :
1° Au deuxième alinéa du II de l'article 2, les mots : *"articles 2 à 16 de l'arrêté du 1er août 2006 susvisé"* sont remplacés par les mots : *"articles 2 à 15 de l'arrêté du 24 décembre 2015"* ;
2° Au troisième alinéa de l'article 4, les mots : *"arrêté du 1er août 2006 susvisé"* sont remplacés par les mots : *"arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction".*

Article 2

Les dispositions de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction sont modifiées conformément aux articles 3 à 8.

Article 3

Après le dixième alinéa du 3° du II de l'article 2 est insérée la phrase suivante : *"Les revêtements de sol permettant l'éveil à la vigilance respectent les dispositions de l'annexe 6."*

Article 4

L'article 3 est modifié comme suit :
1° Au troisième alinéa du I, après les mots *"mentionnés au"*, sont ajoutés les mots *"premier alinéa du"* ;
2° Le deuxième alinéa du 5° du II de l'article 3 est supprimé.

Article 5

L'article 13 est modifié comme suit :
1° À la première phrase du troisième alinéa du I, les mots : *"partie du studio aménagée en chambre"* sont remplacés par les mots : *"partie du séjour aménageable en chambre"* ;
2° À la deuxième phrase du troisième alinéa du I de l'article 13, avant les mots : *"aménageable en chambre"*, sont insérés les mots : *", une chambre ou la partie du séjour"* ;
3° Au huitième alinéa du 1° du II, les mots : "*du débattement de la porte et"* sont supprimés ;
4° Au neuvième alinéa du 1° du II, les mots : *"espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre. Un chevauchement partiel d'au maximum 25 cm est possible entre cet espace libre et l'espace de débattement d'une porte"* sont remplacés par les mots : *"espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2"* ;
5° Au douzième alinéa du 1° du II, les mots : *"espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre. Cet espace peut empiéter partiellement sur :"* ainsi que les alinéas 13 et 14 sont

remplacés par les mots : *"espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2"*.

Article 6

Au sixième alinéa du a du 3° du II de l'article 14, les mots : *"la notice d'accessibilité du projet"* sont remplacés par les mots *"une notice explicative"*.

Article 7

Au premier alinéa du I de l'article 15, *"2008"* est remplacé par *"2010"*.

Article 8

Au premier alinéa du 3 de l'annexe 2, après les mots : *"d'une largeur de 1,20 m"*, sont ajoutés les mots : *"ou, si la largeur de la circulation est différente de 1,20 m, de même largeur que la circulation"*.

Article 9

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 23 mars 2016.

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat,

Réglementations diverses

Assurances – Contrats – Lettre recommandée électronique – Réglementation

88107 – M. Lionel Tardy attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur le champ d'application de la lettre recommandée électronique au secteur de l'assurance. Dans sa réponse à la question n° 191, Mme la ministre indique que ce mécanisme, permis par l'article 1369-8 du Code civil, peut être valablement utilisé pour résilier un contrat. Or des résiliations sont à l'heure actuelle refusées par certains professionnels sur la base de l'argument suivant : ce mode de résiliation serait réservé aux contrats résiliés dans le cadre de l'article L. 113-15-2 du Code des assurances (issu de la loi relative à la consommation), et donc exclu dans les autres cas de résiliation. Il souhaite obtenir son analyse à ce sujet.

Réponse Selon l'article L. 113-15-2 du Code des assurances, créé par la loi nº 2014-344 du 17 mars 2014, relative à la consommation, pour les contrats d'assurance couvrant les personnes physiques en dehors de leurs activités professionnelles et relevant des branches définies par décret en Conseil d'État, l'assuré peut, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription, résilier sans frais ni pénalités les contrats et adhésions tacitement reconductibles. La résiliation prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification par l'assuré, par lettre ou tout autre support durable. Cette précision relative à la forme que peut prendre la résiliation n'autorise toutefois pas une interprétation a contrario des autres textes relatifs à la résiliation des contrats d'assurance, sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux. En effet, dans le silence des textes spéciaux sur ce point, l'article 1369-8 du Code civil, qui permet de recourir à l'envoi recommandé électronique dans le cadre de l'exécution d'un contrat, est applicable à tous types de contrats et donc aux contrats d'assurance.

Réponse publiée au *JO* le 12/04/2016, page 3162

Fiscalité

Tourisme et loisirs – Réglementation – Taxe de séjour – Perspectives

85624 – Mme Jeanine Dubié attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur les modalités d'application de la taxe de séjour au réel telles que modifiées par la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, de finances pour 2015. De nombreux professionnels de l'hébergement touristique demandent que des précisions soient apportées aux conditions d'application de l'article L. 2333-35 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) relatif à la notion de départ furtif d'un assujetti. En effet, s'il semble aisé d'établir le caractère furtif du départ d'un assujetti tenu à l'acquittement sur place du loyer, il paraît plus compliqué de pouvoir s'assurer, dans le cadre où la collecte est assurée par un intermédiaire, qu'un défaut de paiement s'analyse effectivement comme un départ furtif, sauf à considérer que le défaut de règlement précité par l'intermédiaire engage sa responsabilité de collecteur au sens de l'article L. 2333-33, et la sienne seulement. Par ailleurs, dans les cas où l'assujetti refuserait, pour des motifs qui lui sont propres, d'acquitter le montant de la taxe, et celui-là seulement, sans consentir à respecter la procédure prévue à l'article L. 2333-37, le logeur se trouverait dans la situation d'une absence de règlement partiel de sa facture susceptible d'entraîner le dépôt d'une plainte au titre du délit de resquille. En effet, le départ de l'assujetti sur la base de cette restriction de paiement ne peut, sans précision des textes, s'analyser comme assurément furtif sauf à pleinement considérer et confirmer que le terme d'assujetti visé à l'article L. 2333-34 restreint clairement à la seule taxe de séjour sa stipulation. Dans le cas où l'interprétation de cette stipulation prendrait tout son sens, la procédure en exonération de taxe pourrait intervenir de plein droit et se substituerait à un recours pénal ou civil du logeur contre l'assujetti puisque venant éteindre la créance. Aussi elle lui demande ce que le Gouvernement envisage de faire pour préciser l'article L. 2333-35 et ainsi adapter la notion de départ furtif et les conditions du rapport de sa preuve aux nouvelles pratiques touristiques et à la montée en puissance des opérateurs de voyage.

Réponse Lorsqu'une collectivité institue la taxe de séjour sur son territoire, les personnes séjournant dans les hébergements touristiques ont l'obligation de s'acquitter de la taxe, hormis pour les cas d'exemption prévus par la loi. Partant de ce constat, le défaut de paiement emporte les mêmes conséquences qu'un départ furtif et peut dès lors donner lieu à l'application de la procédure détaillée à l'article L. 2333-35 du CGCT. La collectivité doit être informée du refus de paiement du redevable d'acquitter la taxe. Le logeur veillera à détailler les circonstances du refus de paiement afin de prévoir tout risque de contentieux et de faciliter, le cas échéant, les opérations de contrôle qui pourraient être diligentées par le maire ou les agents commissionnés par lui.

Réponse publiée au *JO* le 22/03/2016, page 2436

1 • Indice du Coût de la Construction (ICC)

Valable sur le plan national.

Base 100 au 4e trimestre 1953

Année	1er trimestre			2e trimestre			3e trimestre			4e trimestre		
	Indice	Publ. INSEE*	Moyenne	Indice	Publ. INSEE*	Moyenne	Indice	Publ. INSEE*	Moyenne	Indice	Publ. INSEE*	Moyenne
2012	1 617	06.07.12	1 618,00	1 666	05.10.12	1 636,25	1 648	04.01.12	1 642,25	1 639	05.04.13	1 642,50
2013	1 646	05.07.13	1 649,75	1637	04.10.13	1 642,50	1 612	07.01.14	1 633,50	1 615	04.04.14	1 627,50
2014	1 648	13.06.14	1 628,00	1621	19.09.14	1 624,00	1 627	16.12.14	1 627,75	1 625	19.03.15	1 630,25
2015	1 632	12.06.15	1 626,25	1614	16.09.15	1 624,50	1 608	18.12.15	1 619,75	1 629	21.03.16	1 620,75

* À compter de l'indice du 2e trimestre 1999, la date de référence n'est plus la date de parution au J.O., mais la date de la publication de l'indice à l'information rapide de l'INSEE.

2 • Nouvel Indice de Référence des Loyers (IRL) – Article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

Années	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE
2012	122,37	13.04.12	122,96	13.07.12	123,55	12.10.12	123,97	11.01.13
2013	124,25	12.04.13	124,44	12.07.13	124,66	16.10.13	124,83	15.01.14
2014	125,00	11.04.14	125,15	11.07.14	125,24	15.10.14	125,29	15.01.15
2015	125,19	16.04.15	125,25	16.07.15	125,26	15.10.15	125,28	14.01.16
2016	125,26	13.04.16						

3 • Indice des Loyers Commerciaux (ILC) – Article 47 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

Années	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE
2012	107,01	06.07.12	107,65	05.10.12	108,17	04.01.13	108,34	05.04.13
2013	108,53	05.07.13	108,50	04.10.13	108,47	07.01.14	108,46	04.04.14
2014	108,50	13.06.14	108,50	12.09.14	108,52	16.12.14	108,47	15.03.15
2015	108,32	18.06.15	108,38	16.09.15	108,38	18.12.15	108,41	21.03.16

4 • Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) – Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011

Années	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE	Indice	Publication INSEE
2012	105,31	06.07.12	106,00	05.10.12	106,46	04.01.13	106,73	05.04.13
2013	107,09	05.07.13	107,18	04.10.13	107,16	07.01.14	107,26	04.04.14
2014	107,38	13.06.14	107,44	12.09.14	107,62	16.12.14	107,80	13.03.15
2015	107,69	12.06.15	107,86	16.09.15	107,98	18.12.15	108,16	24.03.16

5 • Indice trimestriel publié par la Fédération Française du Bâtiment

(coût de la construction d'un immeuble, TVA comprise)

Valable sur la région parisienne*

Base 100 au 1er janvier 1941

Année	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.	Année	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
2008	791,2	810,4	829,1	802,9	**2012**	901,0	898,5	901,5	903,1
2009	799,4	804,4	811,8	817,9	**2013**	919,8	915,8	914,4	920,8
2010	822,3	839,0	841,7	851,2	**2014**	924,9	925,0	926,8	930,8
2011	875,2	875,7	879,7	879,8	**2015**	930,8	931,7	932,7	929,5

* Depuis le 1er juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FNB ne publie plus qu'une seule valeur prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec la valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

6 • Index bâtiment national BT 01 – Avis relatif aux index bâtiment - *JO* du 24/03/2016

Base 100 en 2010 (hors TVA)

Année	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2012	105,0	105,3	105,6	105,9	105,7	105,5	105,6	105,8	105,6	105,7	105,5	105,5
2013	106,0	105,9	105,9	105,7	105,6	105,2	105,3	105,2	105,1	105,0	105,1	105,2
2014	105,2	105,1	105,0	105,0	105,1	105,1	105,3	105,4	105,2	105,1	104,7	104,5
2015	104,1	104,5	104,5	104,5	104,7	104,6	104,6	104,5	104,0	103,8	103,7	103,6
2016	103,3											

1 • Indice mensuel des prix à la consommation, nouvelle base 100 année 2015

Ensemble des ménages [00 E]
(266 postes de dépenses série « ensemble »)

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2010	119,69	120,36	120,94	121,26	121,39	121,38	121,04	121,32	121,83	121,39	121,53	122,08
2011	121,79	122,36	123,36	123,78	123,85	123,95	123,40	124,04	123,95	124,24	124,58	125,09
2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,30	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126,35	126,76
2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	127,14	127,73	127,43	127,26	127,21	127,64
2014	126,93	127,63	128,20	128,15	128,19	128,14	127,73	128,29	127,80	127,84	127,62	127,73
2015	126,45	127,28	128,12	128,27	128,57	128,47	127,94	128,35	127,84	127,91	127,67	127,95
2016	99,08	99,33	100,02	100,09								

Ensemble des ménages (hors tabac)
(295 postes de dépenses série « hors tabac »)

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2010	118,32	118,99	119,58	119,90	120,04	120,02	119,68	119,97	119,88	120,03	120,09	120,61
2011	120,32	120,90	121,90	122,32	122,40	122,49	121,94	122,59	122,49	122,73	123,00	123,51
2012	123,06	123,58	124,63	124,80	124,73	124,78	124,22	124,86	124,74	124,81	124,61	125,02
2013	124,36	124,72	125,69	125,50	125,57	125,78	125,35	125,90	125,60	125,44	125,38	125,82
2014	125,04	125,71	126,29	126,24	126,27	126,22	125,81	126,38	125,88	125,92	125,70	125,81
2015	124,53	125,37	126,20	126,35	125,65	126,55	126,02	126,43	125,92	125,99	125,75	126,03
2016	99,07	99,32	100,02	100,09								

Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé (hors tabac)
(295 postes de dépenses série « France entière »)

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2010	118,33	118,96	119,54	119,88	119,99	119,96	119,61	119,88	119,83	119,97	120,03	120,53
2011	120,24	120,77	121,74	122,20	122,30	122,38	121,80	122,42	122,38	122,59	122,86	123,35
2012	122,94	123,42	124,45	124,65	124,57	124,64	124,07	125,06	124,51	124,61	124,40	124,83
2013	124,16	124,48	125,42	125,29	125,38	125,58	125,21	125,74	125,42	125,24	125,18	125,62
2014	124,87	125,50	126,05	126,04	126,05	125,99	125,62	126,16	125,64	125,69	125,51	125,64
2015	124,42	125,19	125,97	126,16	126,43	126,32	125,86	126,27	125,73	125,80	125,55	125,82
2016	99,00	99,25	100,01	100,10								

Plus-values privées – Coefficient d'érosion monétaire

(BOI du 06/01/2015)

Année de l'acquisition ou de la dépense	Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses	Année de l'acquisition ou de la dépense	Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses	Année de l'acquisition ou de la dépense	Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses
1987	1,611	**1997**	1,286	**2007**	1,114
1988	1,570	**1998**	1,278	**2008**	1,084
1989	1,518	**1999**	1,272	**2009**	1,083
1990	1,468	**2000**	1,252	**2010**	1,067
1991	1,422	**2001**	1,233	**2011**	1,046
1992	1,390	**2002**	1,211	**2012**	1,027
1993	1,365	**2003**	1,189	**2013**	1,019
1994	1,346	**2004**	1,170	**2014**	1,015
1995	1,324	**2005**	1,149	**2015**	1,010
1996	1,300	**2006**	1,130	**2016**	1,000

Données sociales

Salaires CCNI

NIVEAU	Avenant n° 64 du 26 février 2015 étendu par arrêté (JO 11/09/2015)
E1	18 948 €
E2	19 270 €
E3	19 512 €
AM1	19 795 €
AM2	21 674 €
C1	22 867 €
C2	30 692 €
C3	36 570 €
C4	41 185 €

Avenant n° 58 du 14 janvier 2013 étendu par arrêté au JO du 26/06/2013	
NIVEAU	PRIME D'ANCIENNETÉ À COMPTER DU 1ER JANVIER 2013
E1 à AM1	23 €
AM2 à C4	27 €

S.M.I.C. :

1-01-12 : taux horaire	9,22 €
1-07-12 : taux horaire	9,40 €
1-01-13 : taux horaire	9,43 €
1-01-14 : taux horaire	9,53 €
1-01-15 : taux horaire	9,61 €
1-01-16 : taux horaire	9,67 €

Minimum garanti

1-01-12	3,44 €
1-07-12	3,49 €
1-01-13	3,49 €
1-01-14 (décret 19.12.2013)	3,51 €
1-01-15 (décret 22.12.2014)	3,52 €
1-01-16 (décret 17.12.2015)	3,00 €

Salaires CCNGCEI

Avenant n° 85 du 1er octobre 2014 étendu par arrêté au JO du 19/03/2015

Grille de salaire pour les personnels de la catégorie A

Niveau	Coefficient	Salaire minimum conventionnel (151,67 h)
1	235	1 457 €
2	255	1 477 €
3	275	1 497 €
4	340	1 517 €
5	395	1 647 €
6	410	1 707 €

Grille de salaire pour les salariés de la catégorie B

Niveau	Coefficient	Salaire minimum conventionnel (10 000 UV)
1	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	
2	255	1 632 €
3	275	1 657 €
4	340	1 682 €
5	395	1 832 €
6	410	1 902 €

Taux de cotisation Accidents du travail 2016

(arrêtés du 21 décembre 2015)

CCNI Code risque 70.3.AD [68.32.A/68.31.Z]

Tous les départements	1,60 %
Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle	1,50 %

CCNGCEI Code risque 70.3.CB

Tous les départements	3,00 %
Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle	1,90 %

Sécurité sociale (par mois)

Plafond : à partir du	1-01-13	3 086 €
	1-01-14	3 129 €
	1-01-15	3 170 €
	1-01-16	3 218 €

Barème kilométrique 2016 applicable aux voitures (plafonné à 7 CV) (Frais de garage exclus) (en €) BOFIP du 15.02.2016

Puissance administrative	Jusqu'à 5 000 km	De 5 001 à 20 000 km	Au-delà de 20 000 km
3 CV et moins	d x 0,410	(d x 0,245) + 824	d x 0,286
4 CV	d x 0,493	(d x 0,277) + 1 082	d x 0,332
5 CV	d x 0,543	(d x 0,305) + 1 188	d x 0,364
6 CV	d x 0,568	(d x 0,320) + 1 244	d x 0,382
7 CV et plus	d x 0,595	(d x 0,337) + 1 288	d x 0,401

d=distance parcourue

Barème kilométrique 2015 applicable aux vélomoteurs et scooters dont la puissance est inférieure à 50 cm³

Jusqu'à 2 000 km	De 2 001 à 5 000 km	Au-delà de 5 000 km
d x 0,269	(d x 0,063) + 412	d x 0,146

d : distance parcourue

Barème kilométrique 2015 applicable aux motos

Puissance administrative	Jusqu'à 3 000 km	De 3 001 à 6 000 km	Au-delà de 6 000 km
1 ou 2 CV	d x 0,338	(d x 0,084) + 760	d x 0,211
3, 4 ou 5 CV	d x 0,400	(d x 0,070) + 989	d x 0,235
Plus de 5 CV	d x 0,518	(d x 0,067) + 1 351	d x 0,292

d représente la distance parcourue

Taux d'intérêt légal applicable en matière civile et commerciale

Arrêté du 23 décembre 2015 relatif à la fixation du taux de l'intérêt légal (JORF du 27 décembre 2015)

Un taux annuel d'intérêt légal s'applique aux créances des particuliers et un autre taux révisable en janvier et juillet s'applique aux entreprises et professionnels

Période d'application	2e semestre 2015	1er semestre 2016
1° Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels	4,29 %	4,54 %
2° Pour tous les autres cas	0,99 %	1,01 %
3° En cas de condamnation judiciaire exécutoire 1er semestre	9,29 %	9,54 %

Loyers (loi de 1948) – À partir du 1er juillet 2015

Catégorie	Valeur locative mensuelle en euros			
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers m² de surface corrigée	Prix de base des m² suivants	Prix de base de chacun des dix premiers m² de surface corrigée	Prix de base des m² suivants
II A	12,05	7,14	9,84	5,87
II B	8,29	4,49	6,79	3,69
II C	6,35	3,39	5,19	2,79
III A	3,84	2,06	3,15	1,74
III B	2,28	1,19	1,87	0,97
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

Décret n° 2015-1149 du 15 septembre 2015 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel.
Nos lecteurs intéressés peuvent accéder à ce décret dans son intégralité sur www.legifrance.gouv.fr

Enregistrement :

Contribution annuelle sur les revenus locatifs — 2,50 %

La CRL a été supprimée pour certains bailleurs, dont les personnes physiques et associées de société de personnes non soumises à l'IS, depuis le 1er janvier 2006.

Droit fixe à 25 € à compter du 1-01-2006

Bail d'immeuble - Renouvellement de bail - Engagement de location.

Droit fixe à 125 € à compter du 1-01-2006

Cession de bail - Résiliation - Certificat de propriété - Compromis de vente - Engagement d'achat - Promesse de vente - Procuration - Prêt - Décharge - Mainlevée - Prorogation délai - Acte de notoriété - Révision de loyer - Avenant à bail.

Droit proportionnel vente d'immeuble (droit commun) — %

À compter du 1-01-2006

Droit départemental(1)	3,60	
Frais d'assiette et de recouvrement (2,50 % du droit départemental)	0,09	5,09
Droit au profit de l'Etat	0,20	
Taxe communale	1,20	

(1) Ce taux peut être abaissé par les conseils généraux sans pouvoir être inférieur à 1 %.

Honoraires du notaire (D. 2016-230 et arrêté 26.02.2016)

Mutation immobilière (hors TVA)

de 0 jusqu'à 6 500 €	3,945 %
Au-delà de 6 500 € jusqu'à 17 000 €	1,627 %
Au-delà de 17 000 € jusqu'à 60 000 €	1,085 %
Au-delà de 60 000 €	0,814 %

Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en IDF pour l'année 2016

(LFR 2015-1786 du 30.12.2015)

Circonscriptions	1	2	3	4
Locaux à usage de bureaux	400 €	90 €	50 €	0 €
Locaux commerciaux	129 €	80 €	32 €	0 €
Locaux de stockage	14 €			

1re circonscription : Paris et le département des Hauts-de-Seine.
2e circonscription : les communes de la métropole du Grand Paris, mentionnée à l'article L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales, autres que les communes de la première circonscription.
3e circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris, telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget, autres que les communes des première et deuxième circonscriptions.
4e circonscription : les communes de la région d'Île-de-France autres que les communes des première, deuxième et troisième circonscriptions.

Rentes viagères non indexées. Taux de majoration au 1er janvier 2016 (*J.O.* du 26.12.2015)

Arrêté du 26 décembre 2015 a fixé à 0,1 % l'indice de revalorisation applicable en 2016 et établi en conséquence comme suit les taux de majoration applicables aux rentes susvisées versées au cours de l'année 2016.

Période au cours de laquelle est née la rente originaire

	Taux de majoration (%)		Taux de majoration (%)
Avant le 1/08/1914	106 534,70	Année 1985	63,50
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	60 836,60	Année 1986	60,80
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	25 562,30	Année 1987	56,90
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	15 639,50	Année 1988	53,50
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 260,90	Année 1989	49,70
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	6 816,80	Année 1990	45,70
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 314,50	Année 1991	42,20
Années 1946, 1947, 1948	1 549,70	Année 1992	38,60
Années 1949, 1950, 1951	841,60	Année 1993	35,90
Années 1952 à 1958 incluse	612,50	Année 1994	33,70
Années 1959 à 1963 incluse	494,50	Année 1995	31,00
Années 1964 et 1965	462,60	Année 1996	29,00
Années 1966, 1967, 1968	436,10	Année 1997	27,40
Années 1969 et 1970	407,10	Année 1998	26,00
Années 1971, 1972 et 1973	352,90	Année 1999	25,50
Année 1974	246,10	Année 2000	23,80
Année 1975	227,20	Année 2001	21,80
Années 1976 et 1977	199,10	Année 2002	19,60
Année 1978	177,80	Année 2003	17,80
Année 1979	153,30	Année 2004	15,90
Année 1980	124,80	Année 2005	13,80
Année 1981	99,40	Année 2006	11,70
Année 1982	84,90	Année 2007	9,90
Année 1983	75,90	Année 2008	8,20
Année 1984	68,10	Année 2009	7,00
		Année 2010	5,40
		Année 2011	3,70
		Année 2012	1,90
		Année 2013	0,60
		Année 2014	0,10

Barème de l'I.S.F. 2016

Valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable en %
N'excédant pas 800 000 €	0%
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50%
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70%
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1%
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25%
+ de 10 000 000 €	1,50%

Investissement locatif

Actualisation des plafonds de loyers et de ressources des locataires

ATTENTION :

- **Dispositif DUFLOT/PINEL à compter du 1er janvier 2013**
- **Disparition du dispositif SCELLIER à compter du 1er janvier 2013, avec des dispositions transitoires jusqu'au 31 mars 2013**

Zonage applicable aux différents dispositifs d'investissements locatifs

	Plafond mensuel de loyer		Plafond de ressources	
Besson ancien : déduction spécifique 26 %	Zones A, B1, B2 et C		Zones A, B1, B2 et C	
Borloo ancien : déduction spécifique 30 %				
Robien classique				
Borloo ancien : déduction spécifique 45 % ou 60 %			PARIS et communes limitrophes - Ile-de-France hors PARIS communes limitrophes - Autres régions	
Besson neuf	Zones I, I bis, II et III		Zones A, B et C	
Robien recentré	Jusqu'au 3 mai 2009 Zones A, B1, B2 et C	A compter du 4 mai 2009 Zones A, B1 et B2		
Borloo neuf			Jusqu'au 3 mai 2009 Zones A, B1, B2 et C	A compter du 4 mai 2009 Zones A, B1 et B2
Scellier *	Zones, A, B1, B2 et C			
Scellier *	Zones A, B1, B2 et C		Zones A, B1, B2 et C	
Scellier **	Zones A bis, A, B1, B2 et C			
Scellier intermédiaire **	Zones A bis, A, B1, B2 et C		Zones A, B1, B2 et C	
Duflot / Pinel	Zones A bis, A, B1 et B2		Zones A bis, A, B1 et B2	

* (investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2010) ** (investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011)

Les investissements réalisés en zone C ne permettent pas de bénéficier des dispositifs "Robien recentré" et "Borloo neuf" pour les acquisitions et les constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 (arrêté du 29 avril 2009 - JO du 3 mai 2009).

Plafonds mensuels de loyers / m² [BOI-BARÈME-000017-20160129 du 29/01/2016]

Les plafonds mensuels de loyers, charges non comprises, sont fixés pour 2016 à :

Zones	Besson neuf
I bis	16,57 €
I	14,67 €
II	11,33 €
III	10,70 €

Zones	Robien recentré	Borloo neuf
A	23,13 €	18,50 €
B1	16,08 €	12,86 €
B2	13,14 €	10,51 €
C	9,63 €	7,70 €

Zones	Scellier secteur libre -*	Scellier secteur intermédiaire -*	Duflot / Pinel
A bis	22,99 €	18,39 €	16,83 €
A	17,05 €	13,64 €	12,50 €
B1	13,76 €	11,01 €	10,07 €
B2	11,22 €	8,98 €	8,75 €
C	7,81 €	6,25 €	

* (investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011)

	Zones			
	A	B1	B2	C
Déduction Robien classique	23,11 €	16,07 €		11,57 €
Déduction Besson ancien (taux à 26 %) Déduction Borloo ancien secteur intermédiaire (taux à 30 %)	18,49 €	12,09 €		8,76 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social (taux de 60%) *	6,68 €	6,06 €		5,45 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social (taux à 60 %)*	6,31 €	5,89 €		5,25 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social Loyers dérogatoires (taux à 60 %)*	9,98 €	8,24 €		6,44 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social Loyers dérogatoires (taux à 60 %)*	9,10 €	7,04 €		5,82 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social (taux de 60 %)**	6,63 €	6,02 €		5,40 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social (taux de 60 %)**	6,27 €	5,85 €		5,21 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social Loyers dérogatoires (taux de 60 %)**	9,92 €	8,20 €		6,39 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social Loyers dérogatoires (taux de 60 %)**	9,05 €	7,00 €		5,78 €

* conventions conclues avant le 1er janvier 2012 ** conventions conclues à compter du 1er janvier 2012

Plafonds de ressources 2016

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en **2016,** les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

1. Dispositifs “Besson-ancien”, “Besson-neuf” et “Borloo-ancien secteur intermédiaire ”- Déduction spécifique de 30 %

Composition du foyer locataire	Zones		
	A	B1 et B2	C
Personne seule	46 835 €	36 198 €	31 675 €
Couple	69 995 €	48 336 €	42 573 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	84 138 €	58 127 €	50 966 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	100 784 €	70 169 €	61 681 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	119 311 €	82 543 €	72 392 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	134 255 €	93 024 €	81 661 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 14 965 €	+ 10 375 €	+ 9 276 €

2. Dispositif Borloo dans le neuf et Scellier intermédiaire

Composition du foyer locataire	Zones			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	46 807 €	34 769 €	31 871 €	31 656 €
Couple	69 953 €	51 057 €	46 803 €	42 547 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	84 088 €	61 122 €	56 029 €	50 935 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	100 724 €	73 972 €	67 809 €	61 644 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	119 239 €	86 820 €	79 587 €	72 349 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	134 174 €	97 933 €	89 774 €	81 612 €
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5e	+ 14 956 €	11 124 €	+ 10 198 €	+ 9 270 €

3. Dispositifs Borloo ancien - Secteur social et très social - Déduction forfaitaire de 45 ou 60 %

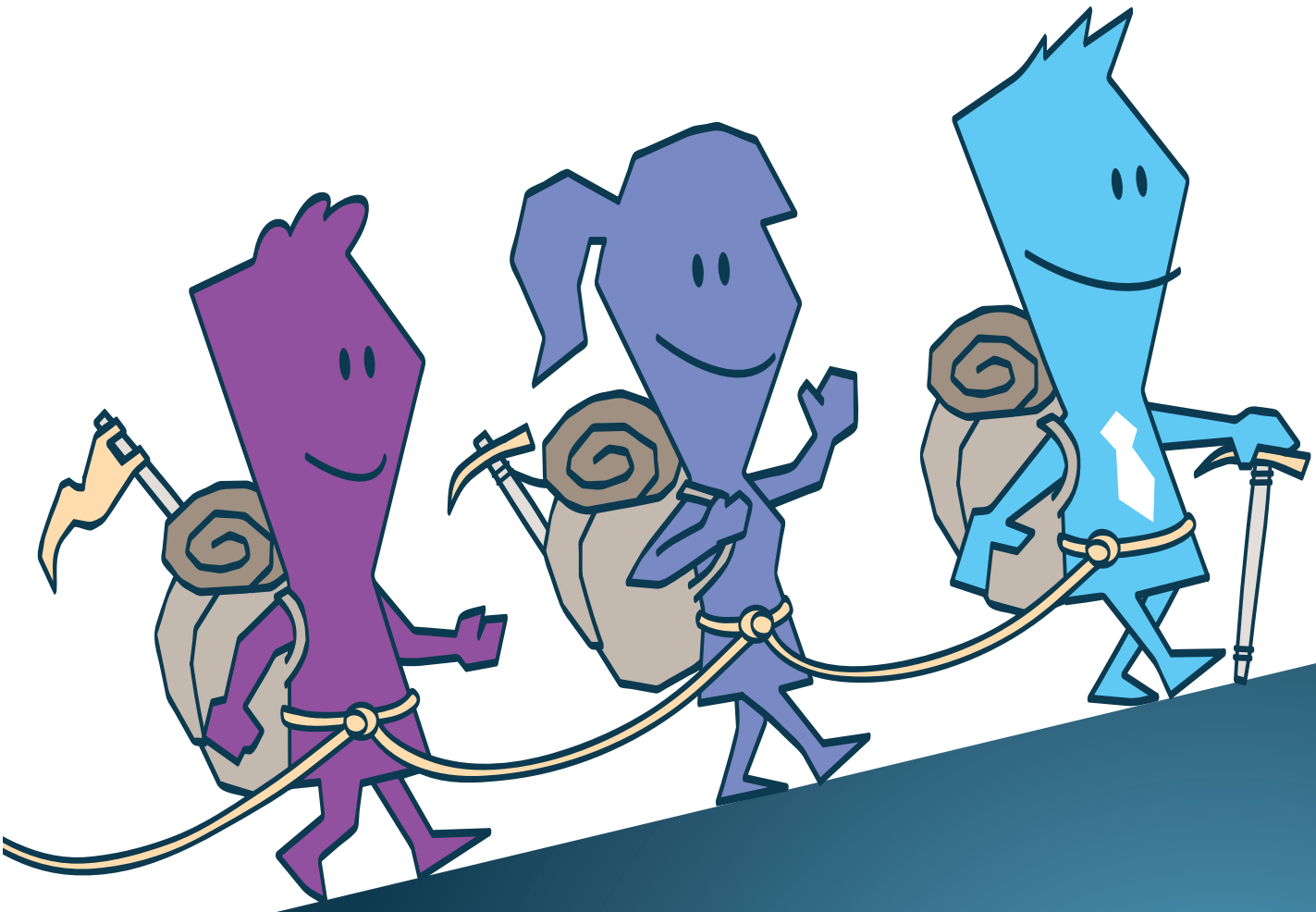
Composition du foyer locataire	Zones					
	Paris et communes limitrophes		IDF hors Paris et communes limitrophes		Autres régions	
	Secteur social déduction 45 %	Secteur social déduction 60 %	Secteur social déduction 45 %	Secteur social déduction 60 %	Secteur social déduction 45 %	Secteur social déduction 60 %
Personne seule	23 132 €	12 725 €	23 132 €	12 725 €	20 111 €	11 060 €
Couple	34 572 €	20 744 €	34 572 €	20 744 €	26 856 €	16 115 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 320 €	27 191 €	41 558 €	24 934 €	32 297 €	19 378 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	54 109 €	29 763 €	49 779 €	27 378 €	38 990 €	21 562 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	64 378 €	35 406 €	58 929 €	32 413 €	45 867 €	25 228 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	72 443 €	39 844 €	66 313 €	36 473 €	51 692 €	28 431 €
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5e	+ 8 072 €	+ 4 439 €	+ 7 389 €	+ 4 063 €	+ 5 766 €	+ 3 171 €

4. Dispositif Duflot / Pinel

Composition du foyer locataire	Zones			
	A bis	A	B1	B2
Personne seule	36 993 €	36 993 €	30 151 €	27 136 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €	36 238 €
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €	43 580 €
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	86 531 €	79 606 €	58 456 €	52 611 €
Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge	102 955 €	94 240 €	68 766 €	61 890 €
Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge	115 851 €	106 049 €	77 499 €	69 749 €
Majoration par pers. suppl. à charge à partir de la 5e	+ 12 908 €	+ 11 816 €	+ 8 646 €	+ 7 780 €

Administrateurs de biens • Agents immobiliers • Syndics • Marchands de biens • Experts

Ensemble, surmontons les nouveaux défis !



everbrand

Plus que jamais, l'UNIS est aux côtés des professionnels de l'immobilier

Face aux évolutions des métiers de l'immobilier, il est indispensable de s'adapter. C'est pourquoi l'UNIS accompagne ceux qui veulent répondre aux attentes de leurs clients. Grâce à la réactivité de son service juridique, à ses formations exclusives et à ses multiples supports d'information, l'UNIS vous aide au quotidien à maitriser les nouvelles réglementations. Les membres de l'UNIS peuvent toujours compter, partout en régions, sur les valeurs qui font son identité : la rigueur, la convivialité et la confraternité.

Envie d'en savoir plus ? Contactez-nous :
Tél : 01 55 32 01 00 - unis@unis-immo.fr

unis
Union des Syndicats de l'Immobilier

Mieux vivre l'immobilier

unis-immo.fr

ENGIE

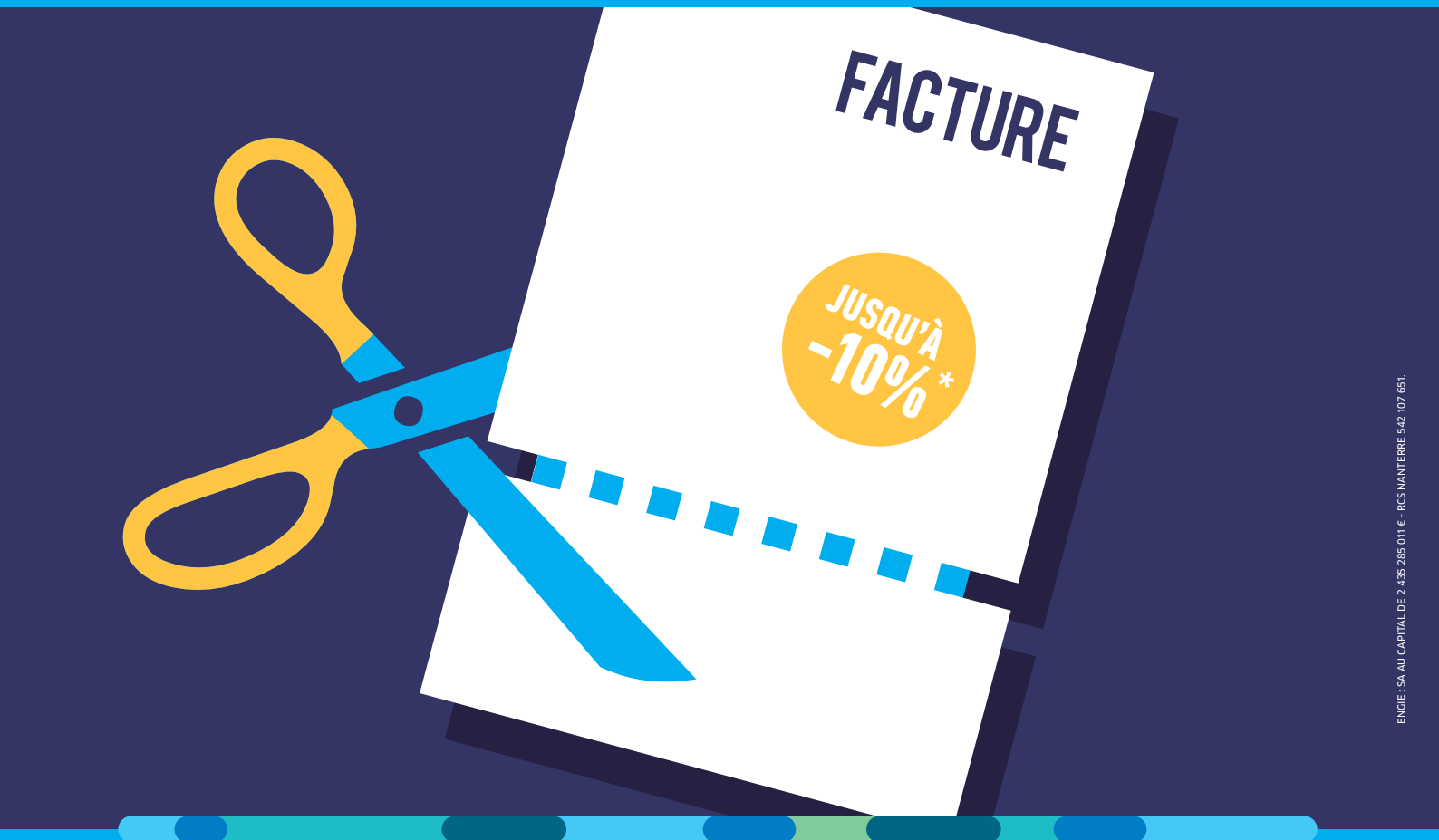
Électricité I Économies d'énergie I Gaz

COPROPRIÉTÉS : TARIFS BLEUS D'ÉLECTRICITÉ

COUPEZ NET DANS TOUTES VOS FACTURES

Avec ENGIE, jusqu'à 10% d'économies* pour les parties communes et des offres taillées à la mesure des copropriétés.

▸ **entreprises-collectivites.engie.fr/coproelec**



Économie HTT calculée par rapport au tarif réglementé bleu d'électricité publié le 31/07/2015 pour toute souscription à l'offre ENGIE Maitriz'Elec 100% Fixe avant le 31 mai 2016. Les tarifs réglementés bleus d'électricité concernent les sites dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à 36 kVA.

L'énergie est notre avenir, économisons-là !

ENGIE - SA AU CAPITAL DE 2 435 285 011 € - RCS NANTERRE 542 107 651.