

DANS CE NUMÉRO

Bail

Copropriété

Fiscalité

Vente

#BAIL

■ Contenu de l'annexe environnementale

Issu de la loi dite « Grenelle II » n° 2010-788 du 12 juillet 2010, l'article L. 125-9 du Code de l'environnement instaure une annexe environnementale pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces. Le contenu de cette annexe environnementale est défini par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, paru au *Journal officiel* du 31 décembre.

L'obligation d'adjoindre une annexe environnementale est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date et s'imposera aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013 (C. envir., art. L. 125-9, *in fine* et Décr. n° 2011-2058, art. 4).

Les éléments fournis par le bailleur (CCH, art. R. 136-1)

Il s'agit de :

- 1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment ;
- 2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- 3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- 4° La quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Les éléments fournis par le preneur (CCH, art. R. 136-2)

Sont visés :

- 1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- 2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation ;
- 3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- 4° La quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Enfin, le nouvel article R. 136-3 du Code de la construction et de l'habitation précise que le preneur et le bailleur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les deux parties s'engagent sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.



Décr. n° 2011-2058,
30 déc. 2011, JO 31 déc.



■ Locataire âgé et malade : application du préavis réduit

Alors qu'aux termes de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le délai de préavis est réduit de trois à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, une cour d'appel (Nîmes, 28 janv. 2010) avait dénié au preneur le bénéfice de ce texte, aux motifs : d'une part, que le seul signataire du bail ne se référait pas à sa situation personnelle, mais à celle de son conjoint ; et, d'autre part, en toute hypothèse, qu'aucune nécessité soudaine de changement de domicile ne pouvait être alléguée. Par ailleurs, le



juge gardois refuse de faire droit à la demande de dommages et intérêts du locataire, coupable, à ses yeux, d'avoir quitté les lieux avant qu'une expertise ait pu établir la réalité de l'insalubrité des lieux alléguée. Cette décision est censurée sur tous les points.

Concernant la personne au nom de laquelle il est possible d'exciper d'un préavis réduit, la Haute juridiction casse l'arrêt d'appel, motif pris que la double condition d'âge et d'état de santé peut s'appliquer au locataire, comme à son conjoint, cotitulaire légal du bail. Quant à la dégradation de l'état de santé du conjoint du locataire rendant nécessaire un changement de domicile, la Haute Cour précise qu'elle peut être invoquée quand bien même elle ne se serait pas manifestée de manière soudaine. En ce qui concerne, enfin, le refus d'octroyer des dommages et intérêts au preneur, c'est au visa de l'article 455 du Code de procédure civile que le juge du droit censure la décision d'appel.

Civ. 3^e, 5 janv. 2012,
n° 10-26.130



■ Pas de création de fonds de placement des dépôts de garantie en vue

Le secrétaire d'État chargé du logement indique, dans une réponse ministérielle, que la création d'un fonds de placement des dépôts de garantie « ne paraît pas souhaitable ». À ses yeux, il s'agirait d'« une procédure lourde et contraignante tant pour les bailleurs que pour les locataires ». La procédure pour le déblocage du dépôt de garantie « ne pourrait qu'allonger le délai de restitution de ce dépôt. Or, le plus souvent, le locataire a un besoin urgent de récupérer cette somme et serait pénalisé. Il en est de même pour le bailleur dont, par exemple, le locataire serait parti en omettant de payer le dernier mois de loyer », ajoute-t-il.

Rép. min. n° 121663,
JOAN 13 déc. 2011



#COPROPRIÉTÉ

■ Copropriété dépourvue de syndic : en principe, un administrateur provisoire suffit !

Un syndicat des copropriétaires, n'ayant jamais eu de syndic, deux copropriétaires avaient obtenu une ordonnance du président du tribunal de grande instance désignant un administrateur provisoire. Un autre copropriétaire demandait la rétractation de cette ordonnance, l'administrateur nommé étant un « simple agent immobilier non inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires » (sur l'obligation d'inscription des administrateurs judiciaires sur une liste établie par une commission nationale, V. C. com., art. L. 811-2). Dans son arrêt de rejet, la Haute Cour approuve le juge rennais pour avoir refusé de faire droit à cette demande, au motif que la mission de l'administrateur était, pour l'essentiel, circonscrite à l'organisation de la désignation du nouveau syndic. Ainsi, s'agissant de s'acquitter d'une mission de gestion courante, il était superflu d'avoir recours à un administrateur judiciaire qui, aux termes de l'article L. 811-1 du Code de commerce, est un mandataire, personne physique ou morale, chargé par décision de justice d'administrer les biens d'autrui ou d'exercer des fonctions d'assistance ou de surveillance dans la gestion de ces biens.

Civ. 3^e, 11 janv. 2012,
n° 10-16.217



■ Recours contre une ordonnance de taxe : le syndicat des copropriétaires est défendeur

À défaut d'être prévue par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la détermination des honoraires du « syndic provisoire » (expression générique employée par l'arrêt rapporté, qui semble pouvoir englober toutes les hypothèses visées aux articles 46 et suivants du décret) est régie par le Code de procédure civile. Est spécialement concerné l'article 719, qui renvoie à la procédure prévue aux articles 704 à 718, instaurant la fixation des honoraires par le président du tribunal (ici, de grande instance), tenu de rendre une ordonnance de taxe. En l'espèce, l'ordonnance de taxation avait retenu un montant, demandé par le syndic provisoire ayant officié huit mois durant, de plus de 420 000 €. Le syndicat des copropriétaires avait, par l'intermédiaire du syndic nouvellement désigné, formé un recours et demandait la restitution des sommes qu'il avait déjà versées. Le débat a porté, d'une part, sur la recevabilité de ce recours et, d'autre part, sur la réduction du montant des honoraires.

Concernant la recevabilité du recours du syndicat des copropriétaires contre l'ordonnance de taxe, la question était de savoir qui était défendeur et qui avait la qualité de demandeur. Pour le juge du fait, comme pour le juge du droit, l'ordonnance de taxe ayant été notifiée par le syndic provisoire au syndic nouvellement élu, celui-ci, en contestant cette décision au nom du syndicat, était la partie poursuivie. Par voie de conséquence, une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires n'était pas requise pour défendre à l'action intentée contre le syndicat, débiteur. S'agissant de la question de la réduction du montant des honoraires (à un peu plus de 133 000 €), la Haute juridiction abandonne aux juges du fait l'appréciation souveraine de la somme due. En l'occurrence, la réfaction opérée par ces derniers tient compte du nombre de copropriétaires constituant le syndicat, de la durée de la mission du syndic provisoire, de son absence de difficulté, du montant des honoraires annuels demandés par l'ancien syndic et de ceux proposés par un autre professionnel, ainsi que du coût important réclamé au titre de l'« hébergement informatique ».

Civ. 3^e, 11 janv. 2012,
n° 10-23.647



#FISCALITÉ

■ Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface

En insérant un article 234 dans le Code général des impôts, l'article 79 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 (JO 29 déc.) institue une taxe annuelle due à raison des loyers perçus au titre de logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, donnés en location nue ou meublée pour une durée minimale de neuf mois et dont la surface habitable, au sens du Code de la construction et de l'habitation, est inférieure ou égale à 14 m², lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, des logements concernés excède un montant, fixé par décret, compris entre 30 et 45 € par m² de surface habitable.

Le texte, qui s'applique aux loyers perçus à compter du 1^{er} janvier 2012, précise que ce montant peut être majoré, par le même décret, au maximum de 10 % pour les locations meublées. Il peut, par le même texte, être modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées. La taxe en question, qui s'applique exclusivement aux loyers perçus au titre des logements donnés en location nue ou meublée et exonérés de la TVA, est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile. Son taux est compris entre 10 et 40 % du loyer en fonction de l'écart constaté entre le loyer mensuel pratiqué et le loyer mensuel de référence (le taux minimum correspondant à un écart inférieur à 15 % et le taux maximum, à un écart supérieur ou égal à 90 %).

Le décret n° 2011-2060 du 30 décembre 2011 pris pour l'application de l'article 234 du Code général des impôts (JO 31 déc.) insère un article 58 P à l'Annexe III du Code général des impôts. Ce texte fixe le montant du loyer mensuel, charges non comprises, au-delà duquel la taxe va s'appliquer à 40 € par m² de surface habitable pour les logements donnés en location nue ou meublée. Il précise également les communes concernées.

L. n° 2011-1977,
28 déc. 2011, art. 79,
JO 29 déc. ;
Décr. n° 2011-2060,
30 déc. 2011, JO 31 déc.



#VENTE

■ Conséquences d'une action en rescision sur le droit de propriété de l'acquéreur

Une société de construction a entrepris d'acquérir diverses parcelles dans le but de réaliser un vaste projet immobilier. Elle sollicite à cette fin deux particuliers qui s'engagent, par le biais de deux promesses unilatérales de vente, à céder leurs biens respectifs. Après avoir levé les options, l'acquéreur s'est ensuite heurté au refus des vendeurs de procéder à la réitération de la vente par acte authentique. Contestant le prix des parcelles, ces derniers ont, en outre, décidé d'assigner l'acheteur en rescision de la vente pour lésion. À la suite de cela, deux jugements sont venus confirmer la validité des opérations en condamnant la société à payer le prix des biens vendus. Accueillant l'action en rescision pour lésion des vendeurs, un arrêt a confirmé le jugement validant la vente de la seconde parcelle. L'acquéreur a alors assigné les vendeurs en indemnisation des préjudices résultant de l'inexécution des promesses unilatérales de vente. Il leur reprochait plus précisément leurs refus de réitérer la vente.

Les juges du fond (Aix-en-Provence, 8 juill. 2010) ont refusé d'accéder à cette demande. Tout en reconnaissant le manquement des défendeurs à leurs obligations nées des promesses de vente de réitérer la cession, ils ont, dans le même temps, considéré que la volonté des vendeurs de solliciter la rescision du contrat pour lésion les aurait, en tout état de cause, contraints à patienter jusqu'à l'issue des procédures avant d'entreprendre les travaux. La cour d'appel a ainsi estimé que le demandeur n'apportait pas la preuve d'une faute des vendeurs susceptible de fonder l'action en réparation.

En estimant que « l'action en rescision pour lésion ne remet pas en cause, par elle-même, le droit de propriété de l'acquéreur », le juge du droit casse l'arrêt d'appel au visa des articles 1583, 1674 et 1681 du Code civil. La Haute juridiction reproche aux juges du fond d'avoir négligé le droit de propriété de l'acheteur en se basant uniquement sur l'action en rescision que les vendeurs envisageaient d'introduire.

Civ. 3^e, 14 déc. 2011,
n° 10-25.408



Conditions d'utilisation :

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

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

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