

DANS CE NUMÉRO

Transaction immobilière

Bail

Bail commercial

Copropriété

#TRANSACTION IMMOBILIÈRE

■ Expression du consentement et transmission de la correspondance entre avocats

Le consentement suppose la rencontre d'une offre et d'une acceptation et cette dernière n'est en principe soumise à aucune exigence de forme particulière et peut tout aussi bien émaner de celui qui entend s'engager que de son mandataire. Pour autant, cette souplesse doit-elle conduire à admettre que la volonté de conclure une vente immobilière formulée par l'entremise d'un tiers puisse engager celui qui s'est ainsi exprimé ?

Les faits conduisant à cette interrogation sont les suivants : à la suite de son divorce, un couple a mis en vente un bien immobilier pour lequel une offre d'achat a été faite. L'avocat de l'ex-époux a, par courrier portant la mention « officiel », fait part à son confrère en charge des intérêts de l'ex-épouse de l'accord de son client quant à cette offre et lui en a transmis une copie signée du mari. Ce courrier a, vraisemblablement, été communiqué par l'avocat de l'ex-épouse à l'acquéreur déclaré qui a alors assigné en vente forcée le mari qui entre-temps avait changé d'avis et s'était refusé à signer l'acte authentique.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence ayant fait droit aux prétentions de l'auteur de l'offre d'achat, l'ex-époux forma un pourvoi en cassation. Il reproche aux juges du fond, d'une part, de ne pas avoir respecté les dispositions de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 sur le secret des correspondances entre avocats et, d'autre part, d'avoir considéré la vente parfaite quand bien même le destinataire de l'acceptation de l'offre n'était pas l'émetteur de celle-ci ni même son représentant.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle observe tout d'abord que la correspondance litigieuse entre les conseils des vendeurs portait la mention « officiel » et qu'elle pouvait donc valablement être transmise (ceci n'étant que l'application stricte de l'article 66-5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971). En conséquence, le courrier faisant état de la volonté de l'ex-époux d'accepter sans réserve l'offre d'achat pouvait être transmis à l'auteur de cette offre qui pouvait s'en prévaloir. Dès lors, contrairement à ce que soutenait le pourvoi, la Cour de cassation admet que l'acceptation de l'offre d'achat d'un bien immobilier puisse valablement contraindre son auteur lorsqu'elle a été indirectement transmise à l'autre partie. Il suffit donc pour que la vente soit parfaite, que chaque partie ait eu – par des moyens réguliers – connaissance de la volonté de l'autre de s'engager. En somme, il suffit de constater la rencontre des volontés et cette rencontre peut se faire indirectement. L'article 1583 du code civil n'impose nullement que l'échange des consentements se fasse directement entre les protagonistes ou leurs mandataires.

■ Le marché de l'accession à Paris

Dans une étude présentée le 15 juin 2012, l'Agence départementale d'information sur le logement de Paris (ADIL 75) revient sur dix ans d'accession dans la capitale.

L'ADIL 75 constate tout d'abord que, en dépit de la flambée des prix relevée depuis 2001 (à Paris, les prix ont été multipliés par 2,8), le volume des transactions n'a pas faibli. En dix ans, grâce à une conjoncture favorable (taux d'intérêt particulièrement avantageux, allongement de la durée des crédits, dispositifs en faveur de l'accession et de l'investissement locatif), plus de 390 000 ventes se sont en effet conclues dans la capitale.

En raison d'un faible foncier mobilisable, il est par ailleurs observé que le marché de l'ancien est surreprésenté : « entre 2001 et 2011, les logements neufs n'ont représenté que 2,2 % des





ventes ». Dans l'ancien, fin 2011, le prix moyen s'élevait à 8 400 €/m², avec de fortes disparités selon les arrondissements (d'un peu plus de 6 000 €/m² à presque 15 000 €/m²).

Le taux de propriétaires à Paris, bien qu'en augmentation, reste faible (33 %). « Le marché locatif est donc largement majoritaire. Compte tenu des hausses de loyer, le parc locatif privé s'affaiblit. À l'inverse, le parc social progresse avec le financement de 49 300 logements sociaux au cours de la décennie ».

Les accédants parisiens sont de plus en plus aisés : leurs revenus ont progressé de 46 % en dix ans. Majoritairement, ils sont célibataires « et un basculement a eu lieu entre les couples sans enfants qui progressent au détriment des couples avec deux enfants et plus ». En matière de financement de l'acquisition, il est noté que même si l'apport personnel des accédants est en très nette augmentation, il ne suffit pas à amortir les effets de la hausse des prix. Il s'en suit un endettement de plus en plus important : 4,72 années de revenus en 2011.

Depuis dix ans, ce sont les arrondissements du nord-est de Paris qui construisent le plus et qui connaissent les plus fortes hausses.

ADIL, étude, 15 juin 2012



#BAIL

■ Incendie : étendue de la responsabilité du sous-locataire

Lorsqu'un incendie a pris naissance dans les lieux loués, l'article 1733 du code civil édicte une présomption de responsabilité à l'égard du preneur, laquelle ne va s'effacer qu'en présence d'un cas fortuit ou de force majeure, d'un vice de construction ou encore, lorsque le feu aura été communiqué par une maison voisine. Cette présomption va jouer entre les parties, tant dans le cadre d'un bail principal que, comme au cas particulier, dans la perspective d'un sous-bail.

En l'espèce, un incendie s'était déclaré dans la partie des locaux à usage d'habitation qu'un preneur à bail commercial avait sous-louée, ravageant le logement du sous-locataire comme les locaux commerciaux du locataire principal. À la suite d'une procédure intentée par la compagnie d'assurance de celui-ci, le sous-locataire est condamné en appel à indemniser le locataire principal et le propriétaire. C'est en vain que l'assureur du sous-locataire a, devant les juges du fond et la haute juridiction, tenté de circonscrire la responsabilité de son sociétaire aux seuls dommages subis dans les locaux sous-loués.

Civ. 3^e, 23 mai 2012,
n° 11-17.183



#BAIL COMMERCIAL

■ Repentir en cas de démembrement de la propriété du local loué

Pour être opposable à la société civile immobilière nue-propriétaire du local loué, l'acquisition, par le preneur, de la totalité des parts sociales d'une société emportant cession d'un droit au bail, doit avoir date certaine antérieure à la notification du repentir.

En l'espèce, le preneur réclamait à ses bailleurs (une SCI nue-propriétaire et une SARL usufruitière), le versement de l'indemnité d'éviction au motif du caractère tardif du repentir. Celui-ci avait été notifié le 26 mars, tandis que le preneur avait acquis, par acte sous seing privé du 25 mars, la totalité des parts sociales d'une société emportant cession d'un droit au bail. Rappelons qu'aux termes de l'article L. 145-58 du code de commerce, le droit de repentir ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Le preneur estimait que, même dépourvue de date certaine, l'acquisition des parts sociales était opposable au bailleur, commerçant. Les juges du fond et, après eux, la haute juridiction, n'entendent pas ce raisonnement, refusant de considérer l'acquisition, qui doit être examinée du point de vue tant de la nue-propriétaire que de l'usufruitière, opposable à la première, société civile.

D'autre part, concernant l'auteur du repentir lorsque la propriété du local loué est démembreée, l'affirmation selon laquelle l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, faire valoir son droit de repentir tombe sous le sens. En effet, aux termes de l'article 595, alinéa 4, du code civil, l'usufruitier ne peut, seul, donner à bail un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. Or, ce qui vaut pour la conclusion d'un bail vaut également pour son renouvellement.

Civ. 3^e, 31 mai 2012,
n° 11-17.534



■ Charge de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

L'une des caractéristiques du statut des baux commerciaux est qu'il n'envisage pas tous les aspects de la relation locative. En effet, seuls sont visés par le code de commerce le champ d'application du statut, la durée du bail, son renouvellement ou son refus de renouvellement, la sous-location, le loyer, la résiliation, la déspecialisation, ainsi que la procédure applicable. En particulier, la question des accessoires du loyer, telles les charges incombant au locataire, n'est pas abordée, renvoyant par conséquent les parties aux dispositions du code civil ou, plus vraisemblablement, aux termes





de leur contrat. Si, en la matière, toute stipulation est recevable, encore faut-il qu'elle soit dénuée d'ambiguïté, le juge s'en tenant à la lettre du contrat.

Au cas particulier, le bailleur entendait récupérer le montant qu'il avait acquitté au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) afférente au local, alors que cette charge n'était pas mentionnée au contrat, lequel énumérait un certain nombre de charges locatives, terminant son énumération par « etc. ». Aux motifs que la TEOM est une taxe récupérable et que la liste n'était pas exhaustive, le juge du fond (T. com. Béziers, 14 févr. 2011, statuant en dernier ressort) a donné raison au bailleur.

Civ. 3^e, 13 juin 2012,
n° 11-17.114



Son raisonnement est toutefois sanctionné par la Cour de cassation, au visa de l'article 1134 du code civil : s'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle, cette exigence visant à l'évidence une stipulation expresse.

#COPROPRIÉTÉ

■ Assemblée générale de copropriété : convocation de tiers et vérification des pouvoirs

La convocation de tiers à la copropriété ne constitue pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale, dès lors qu'ils n'ont pas voté. Le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents.

Réunion à caractère privé, l'assemblée générale a vocation à réunir uniquement le syndic et les membres du syndicat. En l'absence d'interdiction légale ou réglementaire, la présence de tiers au syndicat ne va toutefois pas entraîner l'annulation de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il était reproché au syndic, dans cette affaire, d'avoir, en début de séance, vérifié la feuille de présence et les pouvoirs sans le contrôle ultérieur du président élu. *De lege lata*, cette intervention du syndic ne prête toutefois pas le flanc à la critique, puisqu'elle intervient dans la perspective de l'élection du président de l'assemblée. Or, ce préalable indispensable à la régularité de la séance nécessite le recensement des pouvoirs. La haute juridiction rejette d'ailleurs l'argument en décidant que le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents.

Civ. 3^e, 31 mai 2012,
n° 11-12.774



Conditions d'utilisation :

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

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

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