

DANS CE NUMÉRO

Bail

Agent immobilier

Assurance

Fonds de commerce

#BAIL

■ Les hausses de loyers sont désormais encadrées

Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, vise à circonscrire les hausses de loyer, tant lors du renouvellement du bail que lors d'une relocation d'un logement vacant. Ses dispositions sont en vigueur dans quarante-trois agglomérations de France métropolitaine ou d'Outre-mer (dont celles d'Amiens, Annemasse, Arras, Avignon, Bordeaux, Caen, Forbach, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille-Aix, Nantes, Nice, Paris, Strasbourg, Basse Terre, Cayenne, Fort-de-France) depuis le 1^{er} août 2012.

Seuls sont visés par la mesure d'encadrement les logements vacants visés au *b* de l'article 17 de la loi de 1989, soit les logements vacants anciens et décents n'ayant pas fait l'objet de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur. Le loyer des logements visés au *a* de l'article 17 (logements neufs, logements vacants mis ou remis aux normes de décence et logements décents dans lesquels le bailleur vient de réaliser d'importants travaux) n'est donc pas concerné.

Lorsqu'un logement vacant tel que défini au *b* de l'article 17 est reloué au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé (en application de l'art. 17 *d*). Une réévaluation va toutefois pouvoir intervenir en cas de réalisation d'importants travaux d'amélioration ou en cas de loyer manifestement sous-évalué. En ce qui concerne la réalisation de travaux, le texte précise que lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, une hausse du loyer annuel inférieure ou égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises peut intervenir. Lorsque le loyer du logement faisant l'objet d'une relocation est manifestement sous-évalué, la hausse ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- la moitié de la différence entre le loyer déterminé par référence aux loyers du voisinage et le loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé ;
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des TTC, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la dernière location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

Le décret s'applique également à l'hypothèse des loyers de renouvellement, y compris dans l'agglomération parisienne. Par voie de conséquence, le décret de blocage des loyers de l'agglomération parisienne, actuellement en vigueur (Décr. n° 2011-1017, 26 août 2011, Dalloz actualité, 31 août 2011, obs. Y. Rouquet) est abrogé (art. 8, nouv. texte). Le texte précise que lorsque le bail est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret, il ne peut y avoir de réévaluation du loyer autre que celle résultant de la révision, aux dates et conditions prévues au contrat, ou d'une clause relative à la révision introduite dans le contrat lors de son renouvellement. Deux dérogations sont prévues, les mêmes que celles prévalant lorsque le loyer du logement faisant l'objet d'une relocation est manifestement sous-évalué (*supra*).



#AGENT IMMOBILIER

■ Refus de s'engager avec l'acquéreur présenté par l'agent immobilier

Quelle est l'étendue du mandat confié à un agent immobilier en vue de la réalisation d'une transaction immobilière ? Aux termes de l'article 72, alinéa 3, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat doit en faire expressément mention. À défaut d'une telle stipulation, le mandat est un simple contrat d'entremise par lequel le mandataire s'engage uniquement à présenter des candidats acquéreurs au vendeur. Dans ce cadre, le mandataire ne peut pas s'engager en lieu et place de son mandant.

En l'espèce, un mandat de vente non exclusif a été conclu entre une agence et le propriétaire d'un appartement pour un prix fixé à 170 000 € net vendeur, la commission étant à la charge de l'acquéreur. À la suite du refus du vendeur de signer un « compromis de vente » avec un acheteur acceptant ces conditions financières et à sa résiliation ultérieure du mandat, l'agence l'a assigné au paiement d'une somme de 10 000 €. Elle obtient gain de cause en appel, mais l'arrêt est cassé par la Cour de cassation. Le refus non motivé du mandant de signer le « compromis de vente » avec l'acquéreur présenté par l'agent immobilier ne constitue pas une faute ouvrant droit au versement de dommages et intérêts. Les hauts magistrats réservent toutefois des hypothèses :

- la stipulation d'une clause pénale ;
- l'existence de la preuve que le mandant a « conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre ».

Civ. 1^{re}, 28 juin 2012,
n° 10-20.492



#ASSURANCE

■ Prescription biennale de l'action contre l'assureur dommages-ouvrage

L'article L. 242-1 du code des assurances impose à l'assureur dommages-ouvrage de répondre à l'assuré dans un délai de soixante jours après la déclaration de sinistre. À défaut, le principe de sa garantie est acquis. L'assureur ne peut plus alors contester l'engagement de sa garantie, et ce, même en cas d'irrégularité de forme de la déclaration de sinistre ou si les conditions de fond n'étaient pas remplies. La Cour de cassation estime que la déchéance du droit de contester sa garantie à l'encontre de l'assureur qui ne respecte pas les délais prévus n'empêche pas la prescription de courir. Le délai court non pas à compter de la déclaration de sinistre mais à compter de l'expiration du délai de soixante jours suivant la réception de la déclaration de sinistre, moment où le droit à garantie est acquis à l'assuré par l'effet de cette déchéance.

C'est ce que vient de rappeler la Cour de cassation. En l'espèce, les acquéreurs d'une maison en vente en l'état d'achèvement se plaignant de désordres acoustiques ont fait une déclaration de sinistre auprès de leur assureur. Ce dernier a fait une proposition d'indemnisation au-delà du délai imparti par le code des assurances. Le principe de sa garantie était donc acquis. Cependant, les assurés n'ont assigné l'assureur pour contester cette proposition d'indemnisation que plus de deux ans après l'expiration du délai de soixante jours. Les acquéreurs reprochaient à la cour d'appel d'avoir déclaré leur action prescrite sans rechercher si, en ne répondant pas dans le délai de soixante jours, l'assureur se trouvait déchu de son droit à invoquer la prescription biennale. Cet argument ne prospère pas devant la Cour de cassation qui, reprenant les termes de sa jurisprudence antérieure, rappelle que l'action du maître de l'ouvrage contre l'assureur dommages-ouvrage qui n'a pas répondu à une déclaration de sinistre dans le délai de soixante jours de l'article L. 242-1 du code des assurances est soumise à la prescription biennale du même code dont le délai commence à courir à l'issue du délai précité.

Civ. 3^e, 20 juin 2012,
n° 11-14.969



■ Assurance dommages-ouvrage : les limites temporelles de la réclamation

Près de quatorze ans après la réception sans réserve d'un immeuble à usage de commerce et de bureaux, le syndicat des copropriétaires de cet ensemble immobilier entendait se retourner contre l'assureur dommages-ouvrage de la société civile constructrice. Mais pour la troisième chambre civile, il existe naturellement une limite temporelle. Selon cet arrêt du 20 juin 2012, l'assureur dommages-ouvrage n'est pas tenu de répondre à une réclamation présentée plus de deux ans après l'expiration de la garantie décennale. La réception de l'ouvrage était intervenue le 15 avril 1990, la déclaration de sinistre le 28 octobre 2004, et l'assignation du syndic le 30 septembre 2005. Rien d'autre à démontrer : au-delà de douze ans après la réception, l'assurance dommages-ouvrage ne peut plus être actionnée.

Civ. 3^e, 20 juin 2012,
n° 11-15.199





#FONDS DE COMMERCE

■ Portée de la nullité d'une clause d'adhésion : harmonisation de la jurisprudence

Parce que la liberté d'association comporte, en creux, celle tout aussi fondamentale, de ne pas s'associer, il est aujourd'hui acquis que la clause d'un bail commercial imposant au preneur d'adhérer à l'association des commerçants et de maintenir son adhésion pendant la durée du bail est frappée de nullité absolue. Quelles conséquences attacher à cette annulation ?

Si le caractère rétroactif de l'annulation n'a jamais été discuté, imposant à l'association de rembourser au preneur le montant des cotisations versées, des divergences persistaient sur la question du versement, par le commerçant, d'une somme au titre des activités de l'association (de promotion, d'animation, etc.) dont il a bénéficié. L'arrêt du 12 juillet 2012 met fin à ces divergences. La première chambre civile approuve en effet sans réserve la cour d'appel pour avoir « exactement retenu », puisque la nullité rétroactive de la clause a pour effet de remettre les parties dans leur situation initiale, que le preneur devait restituer en valeur les services dont il a bénéficié. Elle précise, par ailleurs, que le quantum de la somme à restituer relève du pouvoir souverain d'appréciation des juridictions du fond (en l'occurrence, la cour d'appel a condamné la société locataire à restituer près de 41 000 €).

Civ. 1^{re}, 12 juill. 2012,
n° 11-17.587



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.