



Dans ce numéro

- # Copropriété et ensembles immobiliers
- # Bail
- # Fonds de commerce et commerçants

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Désignation du syndic : conséquences de l'annulation de l'assemblée générale

L'annulation de l'assemblée générale ayant désigné le syndic de copropriété entraîne celle des assemblées que ce dernier a convoquées et des résolutions qui y ont été adoptées.

Un copropriétaire avait exercé une action en nullité d'une assemblée générale par laquelle le syndic avait été désigné. Il avait ensuite assigné le syndicat en annulation d'une assemblée générale qui s'était tenue l'année suivante et subsidiairement de deux des résolutions de celles-ci. En première instance, il s'était désisté de sa demande principale, ne maintenant que ses prétentions subsidiaires. Saisi du premier contentieux, un arrêt d'appel avait annulé l'assemblée générale ayant désigné le syndic. Se fondant sur cette décision, le copropriétaire avait formulé en appel la demande dont il s'était désisté devant les juges du premier degré, au motif que le syndic n'avait pas qualité à convoquer les assemblées subséquentes. Il s'agissait donc d'une prétention nouvelle en cause d'appel. Or, l'effet dévolutif de l'appel impose que seules les demandes déjà examinées en première instance peuvent être soumises au juge d'appel. Au titre des exceptions à ce principe, l'article 564 du code de procédure civile exige « la survenance ou la révélation d'un fait ». Pour le copropriétaire, la décision de justice annulant l'assemblée ayant désigné le syndic constituait précisément un fait nouveau. La cour d'appel n'est toutefois pas de cet avis. Elle relève que rien n'empêchait le demandeur en première instance d'invoquer la nullité de l'assemblée fondée sur le défaut de qualité de syndic l'ayant convoquée. Ce raisonnement est approuvé par la haute juridiction. Par ailleurs, la cour d'appel avait rejeté la demande tendant à l'annulation des deux résolutions au motif que les conditions de majorité avaient été respectées. Elle est censurée sur ce point : l'annulation de la désignation du syndic est un motif d'annulation des assemblées que ce dernier a convoquées et donc des résolutions qui y ont été adoptées.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL

● Mentions de la mise en demeure de payer les fermages

La mise en demeure précédant une demande de résiliation d'un bail rural doit, à peine de nullité, rappeler les termes de l'article L. 411-31, I, 1°, du code rural et de la pêche maritime.

En conflit avec le bailleur au sujet de travaux de réparation des bâtiments, le locataire d'un corps de ferme cesse de payer les fermages. Le bailleur délivre un commandement de payer et le preneur conclut à la nullité de ce commandement qui ne mentionne pas les termes de l'article L. 411-31, I, 1°, du code rural et de la pêche maritime.



→ Civ. 3e, 25 oct. 2018, F-P+B+I, n° 17-25.812

→ Civ. 3e, 13 sept. 2018, F-P+B, n° 17-14.301

↳ Cet article dispose notamment que le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de « deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance », cette mise en demeure « [devant], à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ».

En l'espèce, l'arrêt d'appel ayant débouté le preneur de sa demande est cassé. La Cour de cassation juge insuffisant le commandement qui, sans reproduire les dispositions précitées de l'article L. 411-31, I, 1°, se borne à mentionner qu'« à défaut de règlement de deux fermages à son échéance, le bailleur pourrait demander la résiliation du bail ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

• Nullité de la clause d'adhésion obligatoire à une association de commerçants

Est entachée de nullité absolue la clause qui entrave la liberté du locataire de ne pas adhérer à une association ou de s'en retirer en tout temps.

Une clause d'un bail commercial faisait obligation au preneur d'adhérer à une association. En l'occurrence, le local objet du bail dépendait d'un centre commercial et le bailleur entendait, au moyen de la clause, faire supporter les frais de promotion et d'animation du centre à l'association des commerçants constituée à cette fin et à laquelle le preneur était donc tenu d'adhérer. Ce dernier s'est dans un premier temps exécuté puis, dans un second, a cessé de régler ses cotisations. Assigné en paiement par l'association, il a invoqué la nullité de la clause d'adhésion.

Les juges du fond ayant fait droit à la demande du preneur, l'association s'est pourvue en cassation. Selon elle, la clause ne devait pas être analysée en une clause d'adhésion forcée, mais en un engagement à participer aux dépenses engagées pour l'animation du centre commercial, y compris en cas de retrait de l'association.

Telle n'est pas l'analyse de la Cour de cassation : les juges du fond ont souverainement interprété la clause comme une entrave à la liberté de ne pas adhérer à une association ou de s'en retirer en tout temps ; cette clause étant par conséquent étanchée de nullité absolue, le preneur n'était plus tenu au paiement de ses cotisations à compter de son retrait.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3e, 11 oct. 2018,
F-P+B, n° 17-23.211



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.