Unis
Les professionnels de l'immobilier

N°564
Mai 2022
52e année
ISSN 0767 - 9939

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

DROIT IMMOBILIER

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

Taxe annuelle de 3% sur la valeur vénale

Les congés du bailleur, jurisprudence 2018-2021

GRECCO - Préconisation n° 14 (règlement copro)

JURISPRUDENCE

TEXTES OFFICIELS

Décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 (ILC)

Décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 (Bouclier tarifaire gaz)

VERSPIEREN
IMMOBILIER

Unis
Les professionnels de l'immobilier

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

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

ASSURANCE PNO - CNO

MULTIRISQUE IMMEUBLE
Protégez votre patrimoine immobilier

SOS ASSURIMM®
Assurez vos immeubles inassurables (résiliés pour sinistre ou activité aggravante)

DOMMAGES OUVRAGE
Assurez vos opérations de construction / rénovation

RC PROFESSIONNELLE ET GARANTIE FINANCIÈRE

PJ LOCATIVE
Avec recouvrement des charges

LOYERS IMPAYÉS
Garantissez-vous contre ce risque

PJ SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
Couvrez-vous contre les risques juridiques

SÉCUR'TRÉSO® +
Sécurisez vos copropriétés en cas d'impayés de charges

01 49 64 47 61 - marketing@verspieren.com - www.immobilier.verspieren.com

Verspieren - N°Orias 07 001 542 - www.orias.fr / Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest - CS92459 - 75436 PARIS Cedex 09

ÉDITEUR
SARL Publications « ADMINISTRER »
Siège social : 32 rue Rennequin, 75017 Paris
Tél : 01 55 32 01 06
E-mail : administrer@unis-immo.fr

Gérant-Directeur
Fabrice Levet

Principal associé :
UNIS

RÉDACTION
Rédacteurs en chef : Pascaline Déchelette-Tolot, Fabrice Levet.
Coordination : Christophe Maurisset Latour.

PRINCIPAUX COLLABORATEURS
André Valdès, Conseiller honoraire à la Cour de cassation / Jehan-Denis Barbier - Patrick Baudouin - Jean-Robert Bouyeure - Vincent Canu - Pascaline Déchelette-Tolot - Samuel Drouin - Laurence Guégan-Gélinet - Samuel Guillaume - André Guillemain - Pierre-Henri Hanoune - Patrice Lebatteux - Christophe Mounet - Jean-Marie Moyse - Valérie Panepinto - Bertrand Raclet - Philippe Rezeau, avocats à la cour / Jean-François Artz, Ancien professeur à l'ICH Montpellier - Claude Badrone, Président de la Commission Nationale d'Inscription des AGE - Olivier Beddeleem, Professeur adjoint EDHEC Business School - Frédéric Bérenger, Docteur en droit, chargé d'enseignement à la Faculté de droit d'Aix-en-Provence - Yves Broussolle, chargé d'enseignement à l'IPAG de Cergy-Pontoise et à l'IEP de Paris - Guilhem Gil, Maître de conférences à Aix-Marseille université - Jean-Pierre Lay, Maître de conférences à Paris XII Saint-Maur - Jean-Marc Roux, Maître de Conférences à la Faculté de droit d'Aix-Marseille.

DIFFUSION
Nathalie Ruby

PUBLICITÉ
UNIS
Tél : 01 55 32 01 06
administrer@unis-immo.fr

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° 202205.0105

VENTE
Au numéro : 21 €
Abonnement : 11 numéros : 195 €
N° de commission paritaire : 1124T 79293

PEFC 10-31-1895

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

ÉDITORIAL

Ripoliner seul la façade ?

Est-il possible de "*décider de ripoliner tout seul la façade*" pour celui qui est copropriétaire dans un immeuble collectif, ou qui détient des bureaux dans une tour, ou encore est copropriétaire de boutiques dans un centre commercial ?

Cette brève évocation inattendue de la vie en copropriété pour illustrer le fonctionnement collectif au sein de l'Union Européenne lors du débat de l'entre-deux tours est l'occasion de mettre l'accent sur l'aspect collectif de la vie en copropriété que les principaux acteurs concernés oublient régulièrement.

Les multiples décisions rendues par les juridictions rappellent trop souvent que si les copropriétaires prenaient davantage en compte leur entourage, les différences avec leurs voisins, leurs spécificités, alors leurs projets et leurs travaux ne seraient pas sujet à des dissensions qui les conduisent invariablement à faire trancher leurs différends par les juges.

Prendre le temps d'échanger et d'expliquer rend plus fluides les relations au sein de la copropriété, et ainsi plus facile l'obtention des décisions nécessaires à l'aboutissement des projets personnels.

L'engorgement des juridictions par les conflits de personnes constitue un véritable fléau contre lequel les juges, lorsqu'ils parviennent à convaincre les justiciables du bien-fondé du recours à la médiation, constatent régulièrement que la discussion permet de trouver des solutions adaptées et durables.

Quoiqu'il en soit, les règles édictées et les décisions collectives s'appliquent à tous. C'est pourquoi dans un immeuble en copropriété on ne peut pas décider seul de ripoliner la façade surtout si l'on souhaite la peindre en rouge, en bleu ou en vert. La réponse à la question posée est donc non !

Pascaline Déchelette-Tolot
Co-rédactrice en Chef

DANS NOTRE PROCHAIN NUMÉRO :

- Le mandataire *ad hoc* des copropriétés en pré-difficulté.
- Le bon de visite.

SOMMAIRE

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

Gestion

• Les congés du bailleur : jurisprudence 2018-2021 **7**
Ornella Giannetti - Bertrand Raclet

Fiscalité

• La taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale **20**
Claude Badrone

Copropriété

• Préconisation du GRECCO n° 14 du 22 avril 2022 **27**

JURISPRUDENCE

Bail commercial

• Déplafonnement du loyer de renouvellement (Fixation du loyer de renouvellement) (Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 avril 2022) **31**
J.-D. Barbier

Sommaire

• Bail commercial - Définition des grosses réparations de l'article 606 du Code civil (Cass. civ. 3e, 21 avril 2022) **35**

• Bail commercial - Clause résolutoire - Conséquences d'une décision définitive accordant des délais de paiement non respectés par le locataire (CA Paris, Pôle 1, Ch. 2, 21 avril 2022) **36**
S. Guillaume

Bail commercial - Fixation de loyers et indemnités

Sommaires

• Renouvellement indemnité d'éviction - Perte de fonds (oui) - Valeur du droit au bail (oui) - Indemnité d'occupation - Précarité (oui) (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 13 avril 2022) **38**
A. Guillemain

• Loyer - Fixation du loyer du bail renouvelé - Renouvellement au 1er janvier 2016 - Le Mans - Tous commerces à l'exception de commerces malodorants - Valeur locative inférieure au loyer plafonné (non) - Valeur médiane des éléments de comparaison (oui) - Actualisation des loyers d'origine (oui) (CA Angers, Chambre commerciale, 5 avril 2022) **41**

• Loyer - Renouvellement au 1er juillet 2018 - Extension terrasse - Modification des caractéristiques des locaux (non) - Modification des facteurs locaux de commercialité (non) - Expertise (non) (CA Versailles, 12e Chambre, 14 avril 2022) **42**
V. Panepinto

Copropriété

• Assemblée générale - Contestation - Mention des opposants (non) - Irrégularité formelle (non) (Cass. civ 3e, 23 mars 2022) **44**

• Syndics - Responsabilité - Travaux urgents (non) - Irrecevabilité de l'action du copropriétaire (Cass. civ. 3e, 23 mars 2022) **46**

• Syndic - Cessation du mandat - Obligation de transmission des documents et archives du syndicat - Condamnation sous astreinte (non) (Cass. civ. 3e, 23 mars 2022) **48**

• Assemblée générale - Contestation pour la première fois en cause d'appel - Syndic bénévole - Convocation - Notification du procès-verbal d'assemblée générale (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022) **51**

• Règlement de copropriété - Chambres de service - Limitation d'occupation - Destination de l'immeuble - Clause illicite (non) (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022) **53**

• Action en justice - Action du syndicat - Recevabilité (non) - Exploitation du local commercial - Trouble anormal de voisinage - Règlement de copropriété - Cessation d'activité (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022) **56**

• Action individuelle - Chambre de service - Erreur d'occupation - Prescription acquisitive (non) - Remise en état - Responsabilité du notaire prescrite - Appel en garantie du vendeur prescrit (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022) **59**

• Administrateur provisoire - Approbation des comptes - Action en recouvrement des charges - Contestation par le copropriétaire (non) (Cass. civ. 3e, 13 avril 2022) **62**

• Action en justice - Action individuelle - Indivision - Demande d'expertise - Défaut d'autorisation (non) - Remise en état - Nuisances (non) - Assemblée générale de ratification (CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022) **63**
P. Déchelette-Tolot

Construction

• Clauses particulières du contrat d'assurance - Contrat d'assurance de responsabilité du constructeur - Opposabilité à l'assuré des seules clauses de la police d'assurance qu'il a acceptées et sont en vigueur au jour de la survenance des faits justifiant le déclenchement de la garantie - Clause excluant de la garantie souscrite l'activité accomplie par le constructeur - Obligation de l'assureur qui invoque cette clause de rapporter la preuve qu'elle a été portée à la connaissance de l'assuré et qu'il l'a acceptée (Arrêt de la Cour de cassation, 3e chambre civile, 17 novembre 2021) **66**
A. Valdès

TEXTES OFFICIELS

• Décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 modifiant le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux **71**

• Décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel **72**

• Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du Code de la construction et de l'habitation **79**

INFORMATIONS PRATIQUES **80**

LA PRATIQUE DE L'ASSURANCE POUR LES ADMINISTRATEURS DE BIENS

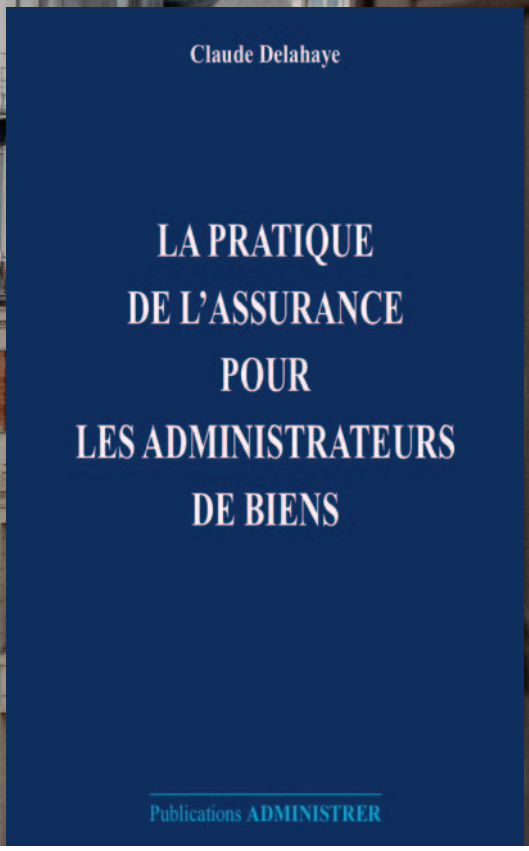
Réédition de l'ouvrage paru en 2007

UN RAPPEL

Des principaux contrats d'assurance intéressant l'administrateur de biens

UN OUTIL

Indispensable à la bonne gestion de vos cabinets



Bon de commande

Je commande _____ exemplaires aux Publications Administrer aux conditions suivantes :

52,75 € TTC (dont TVA 5,5%, soit 50 € HT) + frais de port (dont TVA 20%, soit 7,05 € HT)

VOS COORDONNÉES

Nom : ..... Prénom :.....

Fonction : ..... Service :.....

Société : ..... Code NAF/APE : .....

Adresse de facturation : .....

CP : ..... Ville : .....

Tél : ..... Fax : ..... Email : .....

OUI
TOUS UNIS
POUR LA
RÉNOVATION

L'UNIS INFORME, FORME ET ACCOMPAGNE PRÈS DE 50 000 PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, RESPONSABLES ET ENGAGÉS DANS LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER FRANÇAIS.

unis-immo.fr

unis immo · @unis_immo · unis-immo · @unisimmo

Unis
Les professionnels de l'immobilier

Gestion

Les congés du bailleur : jurisprudence 2018-2021

Ornella Giannetti
Avocat
Bertrand Raclet
Avocat associé
Spécialiste en droit immobilier

Trois années séparent cette chronique de celle précédemment publiée dans la présente revue [1].

Durant cette période en matière de baux d'habitation, l'activité législative, s'est concentrée, sur l'introduction de nouvelles formes de bail, pour répondre aux besoins particuliers de logement temporaire (bail-mobilité) ou favoriser le mixage des générations (contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire), avec la loi ÉLAN [2].

Le législateur entend également passer la vitesse supérieure en matière de lutte contre les "*passoires thermiques*", avec la loi "*Climat et Résilience*" n° 2021-1104 du 22 août 2021 [3] [4].

Enfin, le contrôle de la hausse des loyers dans les zones "*tendues*" a continué à préoccuper l'État et les grandes villes, avec l'éligibilité de plusieurs agglomérations aux mesures d'encadrement des loyers mises en place par la loi ÉLAN.

La pandémie de Covid-19 quant à elle, n'a pas généré de mesures fondamentales, si ce n'est temporairement, en matière de prolongation de trêve et de prolongation de délais de congés du bailleur ou de leurs effets [5], aucune disposition spécifique n'ayant été prise pour le congé du locataire.

Parallèlement, la jurisprudence a continué de son côté son œuvre de clarification et de précision en matière de congés.

L'activité jurisprudentielle durant cette période relève de l'application des mécanismes traditionnels issus du *corpus* législatif de la matière résultant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, apportant son lot de solutions confirmatives ou nouvelles, mais aussi de solutions destinées à régler l'application des modifications issues de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de son correctif de 2015, notamment l'application de ces dispositions nouvelles dans le temps.

On n'oubliera pas que, dans ce *corpus* législatif, figurent également les accords collectifs de location qui, bien que constituant des textes maintenant anciens, continuent de générer des difficultés d'application.

(1) Les congés du bailleur : législation et jurisprudence 2015-2017, Administrer *juin 2018, p. 10.*
(2) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi "ÉLAN".
(3) Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi "Climat et Résilience".
(4) Voir l'article Impact de la loi Climat et Résilience sur le secteur du logement, S. Fraiche Dupeyrat et C. Benoliel, Administrer *novembre 2021, p. 12.*
(5) Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

I - L'APPLICATION DE LA LOI ALUR DANS LE TEMPS

Nos deux précédentes chroniques [6], traitaient des impacts de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 et de la loi Macron n° 2015-990 du 6 août 2015 sur les congés du bailleur relevant de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et notamment de la question de l'application dans le temps de la loi ALUR.

Rappelons que l'article 14 de la loi ALUR précisait que "*Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables*" et que certains articles, au rang desquels ne figurait pas l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux congés, étaient énumérés comme d'application immédiate aux contrats en cours.

La position majoritaire de la doctrine [7] concluait, à la lecture du texte, à l'exclusion du principe d'application immédiate de la loi ALUR aux baux en cours.

Dans un avis du 16 février 2015, la Cour de cassation préconisait quant à elle, l'application immédiate de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 (relatif à la clause résolutoire) modifié par la loi ALUR aux baux en cours, alors même que cet article n'était pas visé par l'article 14 de la loi ALUR [8].

Compte tenu du caractère d'ordre public de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et des termes généraux de l'avis de la Cour de cassation, la Haute juridiction invitait à déclarer d'application immédiate d'autres dispositions nouvelles pouvant régir un effet légal du contrat de location, dont le congé.

La cour d'appel de Paris s'est opposée à cette interprétation considérant que les dispositions transitoires de la loi ALUR n'assortissaient pas d'application immédiate celles de l'article 15 [9].

Le législateur est intervenu pour régler partiellement cette difficulté.

La loi Macron du 6 août 2015, aux termes de son article 82 II, a rappelé le principe de non-application de la loi nouvelle aux contrats en cours, mais a inclus au titre des articles d'application immédiate, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Si l'article 82 II a permis de clarifier l'application transitoire de la loi ALUR pour les congés délivrés pour la période postérieure au 6 août 2015, puisque les contrats en cours concernés ne sont plus ceux visés par l'article 14 de la loi ALUR, mais ceux en cours à la date de publication de la loi Macron, soit le 7 août 2015, la situation juridique reste incertaine pour les congés délivrés dans la période intermédiaire, c'est-à-dire entre le 27 mars 2014 et le 6 août 2015, puisque l'article 14 de la loi ALUR, non abrogé, demeure applicable [10].

Ainsi, la cour d'appel de Paris dans une décision du 6 février 2018 a pu juger, conformément à la position de la doctrine dominante, qu'il y avait lieu d'appliquer l'article 15 dans sa version antérieure à la loi ALUR, pour un congé délivré le 26 juin 2014, la loi Macron n'ayant réglé les divergences d'interprétation du texte que pour les congés délivrés à compter du 7 août 2015 [11].

Quelques mois plus tard, un arrêt de la cour d'appel de Paris a considéré, notamment au visa de l'avis de la Cour de cassation précité, qu'il "*est de jurisprudence constante désormais que la loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisés, est applicable à un congé délivré postérieurement à son entrée en vigueur, même si le bail est antérieur à cette date*" [12].

La Cour de cassation avait en effet tranché la question de l'application dans le temps des nouvelles dispositions issues de la loi ALUR relatives aux congés en les déclarant applicables aux baux en cours, en l'occurrence pour un congé délivré le 25 septembre 2014 [13].

La cour d'appel de Paris n'a toutefois pas appliqué les dispositions nouvelles concernant la protection du locataire et l'abaissement de l'âge pris en considération au titre de l'article 15 III, considérant qu'elles ne figurent pas au rang de celles déclarées applicables immédiatement aux baux en cours par l'article 14 de la loi du 24 mars 2014 [14].

Enfin, la Haute juridiction a eu l'occasion de confirmer sa jurisprudence antérieure [15], laquelle estime que la loi n'ayant point d'effet rétroactif, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989,

---

(6) Les congés du bailleur : les modifications apportées par la loi ALUR et la jurisprudence 2013-2014, Administrer *juin 2015, p. 14 et Les congés du bailleur : législation et jurisprudence 2015-2017,* Administrer *juin 2018, p. 10.*
(7) Voir B. Vial-Pedroletti : Loi ALUR et baux d'habitation : déjà des controverses sur l'application transitoire !, Loyers et copr. *2014, étude n° 9 ; J. Lafond : Loi ALUR congédiement du locataire et baux en cours,* Loyers et copr. *2015, étude n° 2.*
(8) Cass. avis 16 février 2015, n° 14-70011, V. Zalewski-Sicard, Application dans le temps, baux d'habitation et loi ALUR : le pouvoir législatif de la Cour de cassation ? Rev. Loyers *2015, p. 180 ; B. Vial-Perdroletti, obs. Cass. avis, 16 février 2015, n° 15002, Sté Paris-Habitat OPH c./ Meder,* Juris-Data *n° 2015-02800.*
(9) CA Paris, pôle 4, 3e ch., 12 mars 2015, RG *n° 13/09367,* Rev. Loyers *avr. 2015, p. 185 ; CA Paris, pôle 4, 3e ch., 16 avril 2015,* RG *n° 14/08686,* Loyers et copr. *juin 2015, comm. 132 ;* Rev. Loyers *juin 2015, p. 289.*
(10) Voir B. Vial-Pedroletti, Droit transitoire sur droit transitoire : comment concilier les dispositifs ALUR et Macron ?, Loyers et copr. *déc. 2015, étude 13.*
(11) CA Paris, 4e ch., 6 février 2018, n° 16/11899, Loyers et copr. *avril 2018, comm. 83.*
(12) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 14 décembre 2018, RG *n° 16/15602,* Rev. Loyers *janv. 2019, p. 31.*
(13) Cass. civ. 3e, 23 novembre 2017, n° 16-20475, Loyers et copr. *janv. 2018, comm. 6 ; Dict. Perm. Gestion Imm., déc. 2017, p. 5.*
(14) CA Paris, pôle 4, ch. 1, 11 mai 2021, RG *n° 18/01074,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 48-2021.*
(15) Cass. civ. 3e, 1er décembre 2016, n° 15-19915, Administrer *mai 2017, p. 39,* AJDI *fév. 2017, p. 119.*

dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, n'est pas applicable à un congé délivré avant l'entrée en vigueur de ladite loi [16].

La solution était déjà exprimée en matière de congé pour vendre par le juge du fond, au visa de l'article 2 du Code civil [17] et, pour un congé délivré le 14 février 2014, donc avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 [18].

II - GÉNÉRALITÉS SUR LE CONGÉ

A - Date d'effet du bail

La date d'effet du bail détermine la durée et par conséquent la date pour laquelle le congé doit être donné, à peine de nullité pour tardiveté.

Elle ne se confond pas avec la date de signature du contrat [19].

La date d'effet du bail doit être fixée par le contrat. Elle est en général postérieure à la date de signature et peut être exceptionnellement antérieure, à titre de régularisation d'une prise d'effet de fait du bail, sous réserve de ne pas constituer une fraude à la loi, en ce qu'elle impose une durée minimale du bail.

Une antériorité de l'occupation par rapport au contrat de bail sera source d'incertitude, pouvant fragiliser le congé donné pour le terme du bail visé au contrat.

Ainsi le juge a-t-il dû apprécier la situation, alors que le locataire soutenait que le bail avait pris effet à une date antérieure à celle résultant du contrat, rapportant la preuve d'une occupation effectivement antérieure, par la production d'un contrat de fourniture d'électricité.

Le juge a opportunément relevé l'absence de preuve de paiement de loyer antérieurement à la date d'effet du bail, ne permettant pas dès lors d'exclure une occupation à titre gratuit pendant cette période [20].

Sans doute en pareille situation, est-il prudent de prévenir la difficulté en se ménageant la preuve d'une occupation gratuite antérieure au bail, éventuellement mentionnée dans celui-ci ou par tout contrat de mise à disposition gratuite préalable au bail.

B - Les modalités de délivrance du congé : caractère aléatoire du recours à la lettre recommandée

L'article 15 I laisse le choix au bailleur, ainsi qu'au locataire, des modalités de délivrance du congé lequel peut être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou, depuis la loi ALUR, remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le texte précise que le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le recours à la lettre recommandée reste donc d'une efficacité aléatoire puisqu'elle dépend de l'attitude du locataire, de la date à laquelle il ira ou non retirer la lettre recommandée.

Si la lettre recommandée avec demande d'avis de réception n'est pas retirée par le locataire, le délai de préavis ne court pas et le congé ne peut être considéré comme régulièrement délivré dans les délais [21].

En cas de notification par lettre recommandée, l'avis de réception doit par ailleurs être signé par le locataire lui-même ou par une tierce personne munie d'un mandat.

Si la mention manuscrite figurant sur l'avis de réception ne correspond pas à la signature du locataire, et qu'il n'est justifié d'aucun mandat, le congé est irrégulier [22].

On peut donc conseiller, si les délais pour donner congé ne sont pas expirés, de réitérer le congé par acte d'huissier, mieux encore, de préférer cette modalité dès l'origine.

C - L'obligation de joindre la notice d'information au congé

La loi ALUR a inséré au sein de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 l'obligation de joindre au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement, une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

L'obligation de joindre la notice était donc en principe applicable à un congé délivré le 24 novembre 2015, compte tenu du principe des effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

Le locataire invoquait dans cette espèce, la nullité du congé, faute pour le bailleur d'avoir joint ladite notice.

L'argument n'a toutefois pas été retenu par le juge dans la mesure où l'arrêté déterminant le contenu de la notice est paru le 13 décembre 2017, soit postérieurement à la date de délivrance du congé, lequel arrêté

(16) *Cass. civ. 3e, 19 décembre 2019, n° 18-20854, FS-P + B + I,* Loyers et copr. *fév. 2020, comm. 20, pour un congé délivré le 19 décembre 2013 ; dans le même sens : CA Versailles, 1re ch., sect. 2, 15 mai 2018,* RG *n° 16/06754,* Rev. Loyers, *juin 2018, p. 303, pour un congé délivré le 29 janvier 2014.*
(17) *CA Paris, pôle 4, ch. 4, 6 février 2018,* RG *n° 16/899,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 47-2018.*
(18) *CA Paris, pôle 4, ch. 3, 13 septembre 2019,* RG *n° 15/22025,* Rev. Loyers *oct. 2019,* RL *3242, p. 401.*
(19) *CA Montpellier, 1re ch. c.,* RG *n° 16/00568,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 108-2018.*
(20) *CA Pau, 2e ch., Sect. 1, 11 octobre 2018,* RG *n° 17/01450,* Rev. Loyers, *nov. 2018, p. 478, note S.B.*
(21) *CA Colmar, 3e ch. A, 16 avril 2018, n° 18/0279,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 74.2018.*
(22) *CA Nancy, 2e ch., 15 avril 2021, n° 20/01685,* Loyers et copr. *juin 2021, comm. 88.*

précisait au surplus que cette obligation ne s'appliquerait que pour les congés délivrés à compter du 1er janvier 2018 [23].

D - Congé prématuré et intérêt à agir

La Cour de cassation retient de façon constante, sur le fondement de l'article 31 du Code de procédure civile, que le bailleur ne dispose pas d'un intérêt né et actuel à saisir la juridiction compétente d'une demande de validation d'un congé antérieurement à sa date d'effet [24].

La jurisprudence rappelle par ailleurs que le congé donné prématurément n'est pas nul mais voit ses effets reportés à la date à laquelle il aurait dû être notifié [25].

Il résulte de la combinaison de ces deux principes, une difficulté quant à l'appréciation de l'intérêt à agir du bailleur.

Dans cette espèce particulière citée [26], le bailleur avait assigné le locataire en validation de congé postérieurement à la date d'effet indiqué dans l'acte.

En cours de procédure, un débat est intervenu sur la date de renouvellement des baux successifs, du fait de la particularité de la loi n° 82-526 22 juin 1982, dite loi Quillot, ce qui expliquait le décalage de la date figurant dans le congé.

Le locataire a tenté de tirer argument du caractère prématuré du congé pour considérer l'action du bailleur irrecevable à agir, la date pour laquelle le congé aurait dû être donné étant postérieure à l'assignation.

La Cour de cassation rejette le moyen, considérant que *"l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action en validation du congé"*.

L'appréciation de l'intérêt à agir doit intervenir au jour de l'assignation en fonction des dates dont le demandeur se prévalait initialement. Il ne peut être préjugé de l'inexactitude des prétentions avant leur examen au fond.

E - L'inopposabilité du congé au conjoint

L'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que *"nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur"*.

Le congé reprise délivré aux époux est valable et opposable à l'épouse du titulaire du bail, si le locataire n'en a jamais informé son bailleur [27], peu importe l'ancienneté du mariage [28].

Le locataire a donc intérêt à se ménager la preuve de la notification au bailleur, en temps utile, de son mariage ou la conclusion d'un *"Pacs"* (Pacte civil de solidarité).

III - LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONGÉ

A - Le congé pour vendre

1 - Les "congés collectifs" des accords de 1998 et 2005

Rappelons que ces textes organisent une procédure d'information collective et individuelle et de protection des locataires et pose un seuil de plus de dix logements à son application.

Deux arrêts sont à signaler sur la question de l'applicabilité de ces règles en cas de procédure collective ouverte à l'encontre du bailleur.

Le premier [29], est relatif à l'application de l'accord collectif du 9 juin 1998 alors que la vente intervient dans le cadre d'une liquidation judiciaire du bailleur.

Si l'accord collectif en question n'est aujourd'hui plus en vigueur, il continue de régir les opérations de vente engagées alors qu'il l'était.

La Cour de cassation ayant considéré en effet qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte la durée de l'opération, même se déroulant sur plusieurs années, de sorte que dans certaines situations, le premier accord collectif est encore susceptible d'être invoqué.

En l'espèce, les dispositions de l'accord collectif (celles relatives à l'information préalable des locataires, au respect d'un délai de trois mois après cette information avant la notification d'une offre de vente distincte du congé) n'avaient pas été respectées et le liquidateur s'était contenté de délivrer un congé pour vendre, estimant ces dispositions protectrices inapplicables, pour être réservées.

Le liquidateur estimait que ces dispositions ne s'appliquaient qu'à un bailleur ayant l'intention de vendre et non à une situation dans laquelle les biens sont réalisés dans l'intérêt des créanciers à la liquidation judiciaire et dans le cadre de la mission impartie au liquidateur à

(23) *CA Paris, pôle 4, ch. 3, 9 octobre 2020, n° 17/09303,* Rev. Loyers *nov. 2020, p. 424.*
(24) *Cass. civ. 3e, 8 décembre 1999, n° 97-12.738,* Bull. civ. *III, n° 231 ; Cass. civ. 3e, 8 février 2006, n° 04-17.512,* Bull. civ. *III n° 23 ; Cass. civ. 3e, 31 octobre 2006, n° 05-11929,* Loyers et copr. *2007, comm. 7.*
(25) *Cass. civ. 3e, 13 juin 2006, n° 05-13252 ;* Loyers et copr. *2006, comm. 197 ; CA Paris, pôle 4, ch. 3, 27 septembre 2018,* RG *n° 17/16213,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 116-2018.*
(26) *Cass. civ 3e, 11 juillet 2019, n° 18-18184, F-B + B + I ;* Loyers et copr. *oct. 2019, comm. 164 ;* Ann. Loyers, *nov. 2019, p. 75 obs. François de la Vaissière.*
(27) *CA Aix-en-Provence, 11e ch. A, 20 septembre 2018,* RG *n° 16/21943,* Ann. Loyers *2018, n° 121-2018 ; CA Paris, pôle 4, ch. 3, 6 septembre 2019,* RG *n° 17/22002,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 86-2019.*
(28) *CA Paris, pôle 4, ch. 3, 18 janvier 2018,* RG *n° 15-23231,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 34-2018 ; dans le même sens CA Paris, pôle 4, ch. 3, 6 septembre 2019,* RG *n° 17/22002,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 86-2019.*
(29) *Cass. civ. 3e, 13 sept. 2018, n° 17-20.180,* Rev. Loyers, *nov. 2018, p. 474, note V. Zalewski-Sicard.*

ce titre, peu important que le bailleur ait initialement volontairement engagé l'opération plusieurs années auparavant alors qu'il était *in bonis*.

La Cour de cassation en juge autrement et approuve une cour d'appel d'avoir annulé le congé, faute de respect préalable de l'accord collectif, dont l'application n'est pas conditionnée à la situation *in bonis* du débiteur.

Le second [30] écarte en revanche l'application du même accord collectif dans le cadre d'une vente par adjudication judiciaire effectuée par le liquidateur sur autorisation du juge-commissaire, en l'absence de toute offre préalable du bailleur et de congé.

La protection de l'accord collectif n'a pas lieu d'être retenue dans cette hypothèse, les droits du locataire étant assurés par l'article 10 II de la loi du 31 décembre 1975, par l'obligation de convoquer le locataire à la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis d'un mois, à défaut de quoi le locataire bénéficie, pendant un mois à compter du jour où il a connaissance de l'adjudication, d'un droit de substitution à l'adjudicataire.

Ce second arrêt peut être rapproché d'un arrêt rendu dans le même sens [31], qui, en présence d'une vente par adjudication, écarte également l'application d'un autre droit de préemption (ou plus tôt "*un droit de préférence légal*" en l'occurrence), celui du locataire commerçant issu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, étant précisé que ce texte évoque aussi l'intention du bailleur de vendre, devant mettre en œuvre le droit de préférence dès qu'il envisage de vendre, tandis que l'accord collectif de 1998 *(articles 1.1. et 1.2)* réfère à la décision de vente du bailleur et l'oblige à respecter l'accord dès qu'il est *prêt à rendre public l'intention de vendre*.

Il s'agit donc de situations dans lesquelles la décision de vendre appartient au bailleur propriétaire, étant précisé que le premier arrêt cité a retenu l'application de l'accord collectif par référence à l'antériorité de l'opération de vente engagée par le bailleur, par rapport à la liquidation judiciaire.

On relèvera enfin une décision du juge du fond rappelant qu'il résulte de l'article 3.2 de l'accord collectif du 16 mars 2005, la prorogation du bail de plein droit si sa durée restant à courir est inférieure à trente mois à la date de l'offre de vente.

S'il est fait échec à cette disposition par un congé alors que la prorogation n'avait pas été notifiée au locataire, il ne peut pour autant résulter une renonciation non équivoque du locataire au droit à cette prorogation au seul motif de son acceptation de l'offre de vente.

Cette situation entraîne la nullité du congé, celle-ci laissant néanmoins subsister l'offre de vente préalable [32].

Il reste par ailleurs que, si les accords collectifs ne sont pas applicables, le liquidateur judiciaire du bailleur doit néanmoins donner congé s'il entend vendre le bien libre d'occupation dès lors que le locataire bénéfice des dispositions protectrices dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, en l'occurrence dans le cadre d'un bail meublé. La protection du locataire prime donc ici sur les droits des créanciers [33].

2 - Les autres congés pour vendre

a) Report de la faculté de donner congé en application de l'article 15

Dans sa dernière version, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 interdit ou retarde les effets du congé pour vendre pour le terme du bail, selon la date d'acquisition d'un bien occupé. La cour d'appel de Paris a pu opportunément préciser qu'un bien acquis par dévolution successorale n'entre pas dans le champ de ces dispositions protectrices [34].

Le non-respect de la prorogation du bail en cas d'acquisition du bien moins de deux ans avec le terme du bail, prévue par l'article 15 précité, peut par ailleurs entraîner la nullité du congé.

Le bailleur aurait dû attendre l'expiration de ce délai de deux ans à compter de son acquisition [35] ; dans le même sens, ajoutant que la complexité des nouvelles dispositions légales permet de retenir l'absence d'une faute du bailleur, la demande de dommages-intérêts du locataire n'étant pas accueillie [36].

b) Capacité à délivrer congé

Le bailleur, titulaire de parts de SCI donnant vocation à la jouissance exclusive d'un lot est fondé à délivrer congé pour vendre à son locataire, cette faculté n'étant pas réservée au propriétaire direct du bien loué.

Le congé doit alors comporter une offre de vente des parts de SCI et l'identification du bien [37].

En revanche, un ancien associé d'une SCI, non mandaté par les actuels associés, n'a aucune qualité pour donner congé, n'étant pas propriétaire, ni d'ailleurs pour donner à bail comme il l'avait fait alors qu'il n'était déjà plus associé ; il s'agit d'une irrégularité de fond non susceptible d'être couverte

(30) Cass. civ. 3e, 20 décembre 2018, n° 18-10.355, P + B, Rev. Loyers, *janv. 2019, p. 27, note V. Zalewski-Sicard.*
(31) Cass. civ. 3e, 18 mai 2018, n° 17-16.113.
(32) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 2 juillet 2019, RG *n° 17/03479,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 73-2019.*
(33) Cass. com., 7 octobre 2020, n° 19.14-388, Loyers et copr. *janvier 2021, comm. 7.*
(34) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 12 mars 2019, RG *n° 16/17263,* Rev. Loyers, *avr. 2019, n° 3126, p. 177.*
(35) CA Angers, ch. A, 26 février 2019, RG *n° 16/01972,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 24-2019.*
(36) CA Paris, 3e ch., 22 mars 2018, RG *n° 17/00955,* Loyers et copr. *mai 2018, comm. 111.*
(37) CA Lyon, 8e ch., 26 mars 2019, RG *n° 17/06724,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 34-2019.*

par l'intervention volontaire de la SCI à l'instance [38].

Un congé notifié par un seul des deux indivisaires n'est pas nul, l'autre pouvant avoir donné mandat au premier et intervenir à la procédure au soutien de la validation du congé. Le locataire, qui peut toujours de son côté se prévaloir d'un mandat apparent donné à l'auteur du congé, ne peut pas prétendre à la nullité du congé pour ce motif [39].

Enfin, un congé donné par acte d'huissier à la requête de la société civile bailleresse qui ne mentionne pas le nom du gérant, n'est pas nul. Il appartient seulement à la personne qui fait délivrer l'acte, d'avoir une habilitation pour le faire, ce qui était ici contesté, par suite de changement de gérant [40].

L'arrêt rendu en matière de congé pour vendre, apporte une précision qui vaut pour tous les types de congé. Il suffit en effet que la société civile immobilière bailleresse soit mentionnée comme représentée par son gérant, l'identité de la personne physique concernée n'ayant pas à figurer. L'article 648 du CPC, relatif à la forme des actes d'huissier, précise en effet que l'acte doit comporter, si le requérant est une personne morale : "*sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement*", soit en l'espèce le gérant.

c) Règles de forme

La reproduction dans le congé des dispositions de l'article 15 dans une version à la fois antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014 et dans sa version amendée par cette loi, ne porte pas grief au locataire qui ne peut prétendre pour ce motif à la nullité du congé, le juge précisant qu'en l'espèce la version nouvelle de l'article 15 s'appliquait au congé [41].

Dans certaines situations, un seul congé peut être valablement donné pour deux baux.

C'est la solution retenue par la cour de Lyon dans une espèce dans laquelle un appartement avait d'abord été donné à bail, puis un garage par un acte distinct mais au même locataire et situé dans le même immeuble, la Cour en ayant déduit l'indivisibilité des deux baux [42].

Le congé ne doit pas, par son imprécision, susciter l'interrogation sur le motif retenu, le bailleur étant alors réduit à s'en rapporter à la sagacité du juge, au risque que la confusion de motifs ne conduise à la nullité du congé.

Ce n'est, heureusement pour le bailleur, pas le cas d'un congé "*reprise pour vente*", qui est bien un "*congé pour vendre*", le prix proposé étant mentionné [43].

Il ne doit pas non plus susciter l'interrogation sur l'identification du bien.

Le congé qui ne mentionne que l'adresse des lieux loués est d'une précision insuffisante, d'autant qu'en l'espèce la surface des locaux figurant au bail n'était pas la même que celle portée dans une promesse de vente consentie à un tiers et que cette dernière portait sur deux places de parking clairement identifiées alors que la seule place visée au bail ne l'était pas.

Un tel congé, trop imprécis, est annulé [44].

Il en va de même du congé qui ne vise que "*divers locaux à usage d'habitation*" [45] ou la simple référence faite aux "*lieux occupés par le preneur*" [46].

L'identification précise du bien ne requiert pas que soit impérativement précisée la surface des locaux loués, une description claire du bien est suffisante [47].

Le juge n'exige pas que le congé mentionne la surface des lieux loués ni les tantièmes de charges attachés au lot, la Loi ne prévoyant pas ces mentions, non plus que l'identification cadastrale [48].

Par ailleurs, se référer dans le congé à la consistance des lieux tels que donnés à bail reste une solution parfois acceptée, si du moins le contrat de location en permet l'identification précise [49].

Même si cette approche bénéficie d'un certain pragmatisme, fondé sur l'idée que le locataire vivant dans les lieux est censé les connaître, il reste préférable d'identifier clairement la composition du bien offert à la vente.

En tout cas, la règle d'une nécessaire correspondance entre la chose louée et celle proposée à la vente s'impose toujours.

Si le bailleur opte pour la description précise des lieux loués dans le congé, il faut alors qu'elle soit précise et complète.

Ainsi, l'absence de mention d'une cave dans l'offre de vente visée au congé, alors qu'elle figurait au bail ou encore, à défaut dont le locataire a clairement la jouissance et se trouvait mentionnée à l'état des lieux, est un motif de

(38) *CA Bourges, 6 décembre 2018,* RG *n° 17/0389,* Loyers et copr. *janvier 2019, comm. 5.*
(39) *CA Lyon, 8e ch., 27 juillet 2018,* RG *n° 17/03137,* Loyers et copr. *décembre 2018, comm. 252, note B. Vial-Pedroletti.*
(40) *CA Amiens, 1re ch. civ., 2 avril 2020,* RG *n° 19/07592,* Rev. Loyers *mai 2020, n° 3427, p. 237.*
(41) *CA Paris, pôle 4, ch. 3, 17 juillet 2019,* RG *n° 17/02859,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 70-2019.*
(42) *CA Lyon, 8e ch., 30 janvier 2018,* RG *n° 16/06271,* Loyers et copr. *avril 2018, comm. 84.*
(43) *CA Paris, pôle 4, ch. 3, 27 septembre 2018,* RG *n° 16/04826,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 117-2018.*
(44) *CA Paris, pôle 4, ch. 4, 22 octobre 2019,* RG *n° 17/08592,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 91-2019.*
(45) *CA Douai, 8e ch., 5 avril 2018,* RG *n° 16/01422,* Loyers et copr. *juin 2018, comm. 140.*
(46) *CA Toulouse, 3e ch., 28 juin 2019,* RG *n° 576/2019, 19/0075,* Loyers et copr. *septembre 2019, comm. 144.*
(47) *CA Paris, pôle 1, ch. 3, 9 octobre 2019,* RG *n° 19/06937,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 94-2019.*
(48) *CA Montpellier, ch. 1 C, 3 juillet 2018,* RG *n° 16/01404,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 106-2018.*
(49) *CA Aix-en-Provence, 11e Ch., 13 septembre 2018, n° 16/15795,* Loyers et copr. *novembre 2018, comm. 222.*

nullité du congé jugé suffisant [50], de même, classiquement, que l'absence de mention de la cave et du parking, figurant pourtant au bail [51].

Plus originale est la situation dans laquelle le bailleur avait, à bon droit, fait porter son offre également sur une cave, dès lors qu'elle figure au bail. C'est vainement que de son côté, le locataire a prétendu n'en avoir pas la jouissance (pour en avoir égaré la clé) et que des objets propriété du bailleur étaient entreposés dans cette cave [52].

Mais le bailleur n'est tenu de faire porter son offre de vente que sur les biens donnés à bail.

À l'inverse du cas de figure précédent, n'a pas à être mentionné au congé, une cave, sur laquelle le locataire prétend avoir un droit de jouissance, mais dont curieusement la mention ne figure que sur son exemplaire du bail et non sur celui du bailleur.

La prétention du locataire semble en l'espèce avoir été aussi téméraire qu'imaginative.

Le juge, sans avoir à se prêter à un travail d'enquêteur ou de graphologue averti, a en effet relevé de ses constatations que, sur l'exemplaire du bail produit par le locataire, l'écriture relative à la cave était fondamentalement différente de celle du reste du bail et que les traces d'un photomontage grossier apparaissaient visibles… le juge relevant également que le locataire ne justifiait même pas de l'usage de la cave qu'il prétendait voir inclure dans l'offre de vente ! [53].

La question de la nécessité de la préexistence de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété par rapport au congé, alors que l'immeuble a vocation à être divisé par lots, fait encore débat.

Bien que la Cour de cassation ait précisé que la validité du congé n'était pas subordonnée à l'établissement préalable d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété [54], les juges du fond peuvent encore considérer que cette situation n'est pas compatible avec les délais classiques d'une vente immobilière [55].

d) Prix et commission d'agent immobilier

Le prix proposé doit figurer au congé. Le congé évoquant un prix *"de l'ordre de… euros"*, même s'il était sans doute destiné à permettre une négociation avec le locataire récipiendaire du congé, est tout simplement un prix indéterminé, rendant l'offre elle-même indéterminée et le congé nul [56]. Cette imprécision aurait suffi à la nullité, étant observé que le congé mentionnait aussi un montant approximatif de frais sauf *"à parfaire ou diminuer"*.

Quant aux frais, ils relèvent des *"conditions de la vente"*.

La mention d'un prix *"hors frais"* ne caractérise pas l'indétermination du prix concernant les frais, l'arrêt rappelant qu'on ne peut y intégrer une commission d'agent, qui n'est pas due par le locataire, de sorte que les *"frais"* sont les frais et honoraires notariés et taxes, lesquels sont déterminables [57] ; dans le même sens, le prix *"net vendeur"* impliquant que sont à la charge de l'acquéreur les frais de notaire, tarifiés et déterminables par le locataire [58] ; toutefois, on relèvera un arrêt en sens contraire, la Cour estimant que les mentions relatives aux conditions de la vente (frais à la charge de l'acquéreur et suivant les autres conditions de droit et d'usage) sont imprécises, imprécision qui fait grief à la locataire qui n'est pas en mesure de connaître toutes les charges grevant son acquisition [59].

À notre sens, il s'agit moins de quantifier ses frais, honoraires et taxes que d'indiquer dans le congé que le locataire en aura la charge en qualité d'acquéreur et ce, au titre des précisions à apporter concernant les conditions de la vente, comme le paiement du prix au jour de la signature de l'acte de vente. La Cour de Paris relève d'ailleurs que non seulement le détail des frais n'a pas à figurer au congé, mais que les frais notariés sont, par principe, à la charge de l'acquéreur [60].

On relèvera par ailleurs, un arrêt précité [61], qui valide un congé comportant la mention d'un prix *"commission comprise"*, alors que le locataire n'est pas tenu du paiement de cette commission, au motif que le montant de la commission était identifiable (en l'espèce mentionnée comme étant de 5 %), de sorte que la détermination du prix hors commission restait aisée, l'article 114 du CPC étant appliqué pour conclure à l'absence de grief du locataire.

e) Sincérité de l'intention de vendre

Le juge apprécie la réalité de l'intention de vendre, qui reste souvent démontrée par les diligences accomplies en vue de parvenir à la vente.

(50) CA Douai, ch. 8, sect. 4, 5 avril 2018, RG *n° 16/01422,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 67-2018.*
(51) Cass. civ. 3e, 12 mars 2020, n° 18.14-765, Loyers et copr. *mai 2020, comm. 57, note B. Vial-Pedroletti.*
(52) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 1er octobre 2019, RG *n° 17/07880,* Rev. Loyers *novembre 2019, n° 3268, p. 465.*
(53) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 1er octobre 2019, RG *n° 17/06949,* Rev. Loyers *novembre 2019, n° 3267, p. 465.*
(54) Cass. civ. 3e, 18 février 2014, n° 12-35.170.
(55) CA Lyon, 8e ch., 3 décembre 2019, RG *n° 18/03351,* Ann. Loyers *2020, somm. n° 14-2020.*
(56) CA Caen, ch. civ. et comm. 2, 20 décembre 2018, RG *n° 16/03131,* Ann. Loyers *mars 2019, somm. n° 20-2019, p. 108.*
(57) CA Aix-en-Provence, pôle 1, ch. 8, 26 septembre 2019, RG *n° 17/05784,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 87-2019.*
(58) CA Aix-en-Provence, ch. 11 B, 13 septembre 2018, RG *n° 16/15795,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 122-2018.*
(59) Voir CA Aix-en-Provence, 14 mai 2020, RG *n° 18/11587,* Loyers et copr. *septembre 2020, comm. 79 et* Rev. Loyers *juin 2020, n° 3448, p. 285.*
(60) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 6 septembre 2019, RG *n° 17/22002,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 86-2019.*
(61) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 1er octobre 2019, RG *n° 17/07880,* Rev. Loyers *nov. 2019, n° 3268, p. 465.*

La relocation à brève échéance (quatre mois) après le départ du locataire, associée à une insuffisance de démonstration de vaines démarches pour vendre, relève d'une fraude aux droits du locataire [62].

Tel n'est pas le cas en revanche, d'une relocation faisant suite à de vaines tentatives de vente après le congé. Dans cette espèce, le locataire avait quitté les lieux et le bailleur avait finalement trouvé acquéreur alors que le logement était reloué. Les premiers locataires sont déboutés de leur action en nullité du congé et de la vente, la Cour relevant que la vente est intervenue au cours du bail suivant, que le prix proposé au congé n'était pas excessif, peu important à ce titre que le prix de vente effectif soit moindre, la Cour relevant que la vente n'ouvrait pas droit de préemption au second locataire [63].

f) Prix dissuasif

Si le moyen est fréquemment soulevé à l'appui d'une demande de nullité du congé, la jurisprudence opère une approche *in concreto* et ne retient ce motif de nullité que si la surélévation est grossière, considérant que l'intention spéculative du bailleur n'est pas par elle-même une fraude, non plus que la recherche d'une plus-value [64].

Il est vrai qu'à l'heure où, à proximité des grandes villes, progresse le prix des habitations offrant un cadre de vie agréable à des citadins ayant souffert des confinements et pouvant adopter le télétravail, alors que pour autant le prix au m² du marché immobilier parisien par exemple, semble à peine effleuré par la pandémie de Covid-19 et que les taux d'emprunts restent très bas, le bailleur peut prétendre espérer vendre à un prix élevé.

De la sorte, la notion de surévaluation dissuasive reste difficile à manier et le juge considère qu'un prix situé "*dans la fourchette haute*" n'est pas un prix dissuasif [65], non plus qu'une surévaluation de 5 à 10 % par rapport au prix de marché [66].

Les décisions rejetant le moyen, jugeant que le caractère excessif du prix proposé n'est soit pas démontré, soit insuffisant à caractériser l'abus, sont donc nettement plus nombreuses [67].

On citera notamment pour une surévaluation jugée "*très dissuasive*", un prix proposé supérieur à une fourchette allant de 127 à 140 % du prix de marché résultant d'informations précises soumises au juge par le locataire [68] ou, pour une approche moins caricaturale, une surévaluation allant de 20 à 40 %, associée à une passivité certaine du bailleur dans les démarches de vente [69], un pourcentage de 40 % de surévaluation étant également estimé suffisant à caractériser l'abus, en présence également d'une absence de diligences du bailleur pour trouver un acquéreur [70].

g) Suites de l'acceptation de l'offre par le locataire

L'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 prévoit un délai de deux mois pour réaliser la vente à la suite de son acceptation, délai porté à quatre mois en cas de recours à un prêt.

Le non-respect du délai de réalisation de la vente entraîne la nullité de plein droit de l'acceptation de l'offre de vente et la déchéance du locataire de tout titre d'occupation [71].

En présence d'une contestation tardive d'un congé à raison d'une erreur sur la surface, alors que le locataire avait exercé son droit de préemption et ne s'était pas présenté pour signer l'acte de vente, la Cour de cassation approuve une cour d'appel d'avoir estimé que l'attitude du locataire révélait qu'il n'avait plus l'intention d'acquérir et qu'il ne pouvait revendiquer une baisse de prix à raison de l'erreur de surface [72].

h) Droit de préemption

Rappelons que l'exercice d'un droit de préemption au titre de l'article 15 II, suppose un congé, le bailleur restant libre de céder le bien occupé [73].

La computation du délai de préemption de deux mois s'effectue à rebours, à partir de la date d'effet du congé, puisqu'il recouvre les deux premiers mois du délai de préavis. Le délai de deux mois ne court pas du congé si celui-ci est donné plus de six mois avant le terme du bail [74].

Le locataire doit prêter attention à la réponse qu'il peut apporter à l'offre de vente, qui peut s'interpréter comme un refus.

Tel est le cas de la réponse du locataire qui, faisant état de son âge, évoque un droit à une proposition de relogement,

(62) CA Nîmes, 2e ch. civ., 17 mai 2018, RG *n° 17/02673,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 85-2018.*
(63) CA Rennes, 5e ch., 6 janvier 2021, RG *n° 18/00719,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 20-2021.*
(64) Par exemple, CA Lyon, ch. 8, 2 juillet 2019, RG *n° 18/00639,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 72-2019 ; CA Paris, pôle 4, ch. 3, 5 février 2021,* RG *n° 18/07137,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 28-2021.*
(65) CA Amiens, ch. civ. 1re, 26 novembre 2019, RG *n° 18/03613,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 05-2020.*
(66) CA Pau, 2e ch., 1re sect., 10 octobre 2019, RG *n° 18/00136,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 93-2019.*
(67) Par exemple : CA Aix-en-Provence, 18 juin 2020, RG *n° 17/03485,* Rev. Loyers *juill.-août-sept. 2020, p. 329 ; CA Orléans, ch. urgences, 14 février 218,* RG *n° 76/18,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 45.2018 ; CA Paris, pôle 4, ch. 3, 1er mars 2018,* RG *n° 16/07287,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 57.2018, espèce dans laquelle le locataire avait accepté l'offre de vente ; CA Paris, pôle 4, ch. 3, 13 septembre 2018, n° 16/04391,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 119-2018.*
(68) CA Limoges, ch. civ., 10 janvier 2019, RG *n° 180112,* Rev. Loyers *fév. 2019, p. 75.*
(69) CA Nîmes, 2e ch. civ., sect. A, 11 février 2021, n° 19/02164, Rev. Loyers *mars 2021, p. 128.*
(70) CA Paris, 4e ch., 30 octobre 2018, RG *n° 16/18236,* Loyers et copr. *fév. 2019, comm. 29.*
(71) CA Caen, 2e ch. civ., 10 janvier 2019, RG *n° 17/03215,* Rev. Loyers *fév. 2019, n° 3073, p. 76.*
(72) Cass. civ. 3e, 12 mars 2020, n° 19.10-556, Ann. Loyers *2020, somm. n° 30-2020.*
(73) CA Toulouse, 1re ch., 1re sect., 29 avril 2019, RG *n° 17/01209,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 42-2019 ; CA Aix-en-Provence, ch. 1-5, 12 novembre 2020,* RG *n° 17/10232,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 06-2021.*
(74) CA Bordeaux, 1re ch. civ., 28 février 2019, RG *n° 18/04700,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 23-2019.*

alors que le bailleur était lui-même d'un âge suffisant pour en être dispensé et qui, par ailleurs demande une diminution du prix.

Cette réponse sera interprétée comme un refus de l'offre de vente [75].

B - Le congé pour motif légitime et sérieux

1 - Inexécution des obligations du locataire

Le motif légitime et sérieux, qui permet de donner congé en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations est valablement invoqué si le locataire n'a pas exécuté l'une de ses obligations issues du bail et ce même si l'infraction, invoquée dans le congé, a cessé au moment de la délivrance du congé.

Le non-paiement répété du loyer par le locataire constitue un motif légitime et sérieux du congé [76].

Il en va de même du non-paiement de la provision sur charges mensuelles dans son intégralité à la date fixée par le bail.

Le locataire, dans cette espèce, contestant le montant des charges, avait décidé, de sa propre initiative, de s'acquitter d'une provision mensuelle réduite à 6,25 euros au lieu de 30 euros tel que visée par le bail [77].

Constituent également un motif légitime et sérieux de congé, les troubles anormaux de voisinage et comportements injurieux et irrespectueux du locataire vis-à-vis de ses voisins, et ce pendant toute la durée du bail et de la procédure aux fins de validation du congé [78] ou encore à raison de la présence d'au moins dix chats et chiens perturbant la tranquillité de l'immeuble (aboiements, déjections et odeurs pestilentielles) [79].

Est également justifié le congé pour motif légitime et sérieux du bailleur, en cas de modification de la chose louée par le locataire, sans autorisation [80].

Rappelons que l'assignation tendant à la validation du congé pour motif légitime et sérieux à raison du défaut de paiement des loyers n'a pas à être notifiée au Préfet, l'article 15 de la loi ne requiert pas cette diligence à la différence d'une assignation aux fins d'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers tel que cela est prévu par l'article 24 de la loi [81].

2 - Motifs tenant au bailleur : la réalisation de travaux

Le motif légitime et sérieux qui permet au bailleur de mettre fin au bail n'est pas nécessairement lié à l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Il est en effet admis que le congé puisse être donné pour une raison propre au bailleur et notamment celle de réaliser des travaux dans les lieux loués.

La jurisprudence rappelle fréquemment les conditions dans lesquelles les travaux projetés peuvent constituer un motif légitime et sérieux de congé.

Il faut que le bailleur justifie, outre une intention réelle et sérieuse d'effectuer les travaux, que lesdits travaux soient utiles ou nécessaires et qu'ils nécessitent le départ du locataire des lieux loués [82].

Il peut également s'agir de travaux d'amélioration du logement.

Seuls des travaux incompatibles avec l'occupation de l'immeuble sont de nature à justifier un congé pour motif légitime et sérieux [83].

À l'occasion de la réforme de la loi ALUR et du pouvoir donné au juge de contrôler *a priori* la réalité du congé, et non plus *a posteriori*, la question s'est posée de savoir si le bailleur était tenu, dans l'hypothèse d'un congé pour travaux, d'annexer au congé les pièces justifiant des travaux envisagés.

L'article 15 n'impose pas au bailleur d'annexer à l'acte les pièces justificatives des travaux projetés établissant le motif allégué, il suffit que le motif soit énoncé dans l'acte de façon suffisamment claire et précise [84].

Le congé était en l'espèce justifié par *"la nécessité dans laquelle se trouve la requérante d'engager d'importants travaux de rénovation et remise aux normes actuelles dans lieux loués (installation électrique, fenêtres, menuiseries, salle d'eau, isolation, VMC…)"*.

Le bailleur doit donc préciser dans l'acte les différents travaux envisagés et attester qu'il s'agit d'un projet sérieux.

La réalisation des travaux doit nécessiter, par leur nature et leur ampleur, le départ du locataire pour que le congé puisse être validé.

Après avoir considéré que le projet de travaux était suffisamment sérieux au vu des devis de travaux et autres attestations produites et qu'ils nécessitaient

(75) *CA Rennes, 5e ch., 5 juillet 2021,* RG *n° 20/05434,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 64-2021.*
(76) *CA Aix-en-Provence, 11e ch. A, 5 avril 2018, n° 16/16317,* Ann. Loyers *2018, somm. n° 68-2018 ; dans le même sens, CA Caen, 3e ch., 10 octobre 2019, n° 18/00393,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 92-2019 ; CA Paris, pôle 4, ch. 3, 13 avril 2021, n° 18/10203,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 41-2021.*
(77) *CA Montpellier, 5e ch., 12 janvier 2021, n° 19/00610,* Rev. Loyers *février 2021, p. 83.*
(78) *CA Paris, pôle 4, ch. 3, 21 mars 2019, n° 17/00722,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 33-2019.*
(79) *CA Bordeaux, 1re ch., 7 novembre 2019, n° 18/00424,* Ann. Loyers *2020, somm. n° 09-2020.*
(80) *CA Montpellier, 1re ch., 21 mai 2019, n° 16/04861, pour des travaux d'installation électrique et de parquet flottant,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 55-2019.*
(81) *CA Montpellier, 1re ch. C, 18 décembre 2018, n° 16/05637,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 19-2019.*
(82) *CA Paris, 2 octobre 2020, n° 20/03800,* Juris-Data, Loyers et copr. *déc. 2020, comm. 123.*
(83) *CA Aix-en-Provence, 11e ch. B, 15 janvier 2018, n° 16/0136,* Juris-Data *n° 2018-000243,* Loyers et copr. *mars 2018, comm. 55.*
(84) *CA Pau, 10 décembre 2020, n° 18/04005,* Juris-Data *n° 2020-020398,* Loyers et copr. *fév. 2021, comm. 20.*

la libération de l'appartement pour une durée de 3 à 4 mois pour les réaliser, les juges d'appel ont rappelé qu'il ne pesait sur le bailleur aucune obligation de relogement que ce soit à titre définitif ou provisoire [85].

La situation aurait été différente si les travaux avaient été nécessités à raison d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, puisque d'une part, la faculté de donner congé est suspendue et d'autre part, le bailleur est tenu de reloger le locataire le temps des travaux.

On peut s'interroger, au regard de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui intègre dans la notion de logement décent un *"critère de performance énergétique minimale"* et impose à plus ou moins long terme l'obligation pour le bailleur d'effectuer des travaux de mise en conformité du logement, si le propriétaire pourra être admis à faire délivrer un congé pour motif légitime et sérieux à raison de ce type de travaux.

Le texte adopté par le Parlement prévoyait en effet un nouveau motif de congé du bailleur, inséré à l'article 15 de la loi, spécifique aux projets de travaux de rénovation énergétique mais l'article 161 a été supprimé par décision du Conseil constitutionnel, à défaut de lien entre l'amendement portant sur cet ajout et le texte initial du projet de loi [86].

Ce *"cavalier législatif"* étant sanctionné, la question reste donc ouverte et en l'état, renvoie à une notion de travaux suffisamment importants et nécessaires.

C - Le congé reprise pour habiter

Le bailleur peut donner congé à son locataire aux fins de reprise pour habiter le logement loué à titre personnel ou au profit d'une liste de bénéficiaires limités aux termes de l'article 15.

En ce qui concerne le congé reprise pour habiter, il convient de rappeler, que, conformément à l'article 15 I, doivent figurer dans le congé, à peine de nullité, outre le motif allégué, *"les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise […]"*.

Le bailleur doit, en outre, justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

La loi ALUR a considérablement renforcé le pouvoir de contrôle du juge puisque celui-ci exerce désormais un contrôle *a priori* et non plus *a posteriori*, c'est donc à la date du congé qu'il se placera pour apprécier la sincérité de la reprise.

1 - Faculté de donner congé en cas d'acquisition d'un bien occupé

On rappellera que la loi ALUR, rectifiée par la loi Macron, est venue encadrer la faculté de donner congé en cas d'acquisition d'un bien occupé, l'article 15 prévoyant désormais que le congé ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition, lorsque l'acquisition intervient moins de deux ans avant le terme du contrat.

Le congé ne peut être délivré que deux ans à compter l'acquisition et non au terme du bail en cours conformément aux nouvelles dispositions de la loi ALUR [87], la cour d'appel a ainsi déclaré nul un congé délivré le 18 février 2015 à effet du 31 août 2015, date d'expiration du bail, l'acquisition, en date du 22 octobre 2013, ayant eu lieu mois de deux ans avant le terme du bail.

2 - Bénéficiaires de la reprise

L'article 15 I précise que le bénéficiaire de la reprise *"ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire"*.

L'article 13 étend le bénéfice de ces dispositions aux sociétés civiles familiales bailleresses ou aux indivisions, précisant que *"les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées :*

a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision".

Lorsqu'une SCI bailleresse délivre un congé, la reprise peut être faite pour l'un des associés de la SCI, mais seulement si cette SCI a un caractère familial.

Ainsi, le congé reprise délivré par une SCI dont les associés sont une mère et ses deux fils, au bénéfice de la mère qui n'avait pas de domicile personnel, doit être validé [88].

Encore faut-il que le congé soit précis. Tel n'est pas le cas d'un congé délivré par la SCI bailleresse qui mentionnait uniquement que *"la partie requérante entend reprendre les lieux loués lui appartenant afin de les occuper"*. La mention, insuffisamment précise quant à l'identité du bénéficiaire de la reprise, ne respecte pas les exigences légales, le congé doit être annulé [89].

(85) CA Montpellier, 29 octobre 2019, n° 17/05559, Juris-Data *n° 2019-019900,* Loyers et copr. *déc. 2019, comm. 210.*
(86) Article, Impact de la loi Climat et Résilience sur le secteur du logement, voir note précédente.
(87) CA Angers, 26 février 2019, n° 16/01972, Ann. Loyers *2019, somm. n° 24-2019.*
(88) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 7 mai 2021, n° 18/15812, Ann. Loyers *2021, somm. n° 49-2021.*
(89) CA Montpellier, 6 avril 2021, n° 19/01938, Ann. Loyers *2021, somm. n° 42-2021.*

3 - Justification du caractère réel et sérieux de la reprise

Le bailleur doit préciser les raisons concrètes de la reprise du logement.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris [(90)] est venu préciser que la mention du caractère réel et sérieux de la reprise dans l'acte n'est pas pour autant prescrite à peine de nullité du congé.

L'article 15 est en effet taisant sur ce point.

Si le congé ne comporte pas les raisons de la reprise, en cas de contestation par le locataire, le bailleur doit pouvoir apporter les éléments justificatifs attestant de la réalité de la reprise.

La cour d'appel de Toulouse a pu toutefois considérer qu'un congé donné, sans préciser les raisons de la reprise, devait être invalidé [(91)].

Il est vrai que dans cette espèce, le logement avait été déclaré indécent quelques mois plus tôt et, en réaction, le bailleur avait préféré donner congé, étant tenu de faire réaliser des travaux de mise en conformité.

Faute de rapporter la preuve du caractère réel et sérieux de la reprise pour habiter, puisque la reprise conduisait le bénéficiaire à s'éloigner de 30 km de son lieu de travail alors que sa résidence actuelle était située à moins de 3 km et qu'il ne fournissait aucune autre explication d'un tel éloignement, le congé a été déclaré nul [(92)].

Il a pu également être jugé que le bailleur ne démontrant pas la nécessité pour sa fille de venir s'installer dans un logement plus vaste, le congé devait être annulé.

C'est là un contrôle d'opportunité délicat, la conception de l'espace de vie nécessaire n'étant pas la même pour chacun, ce qui vaut d'ailleurs tant pour l'appréciation des besoins du bénéficiaire de la reprise, qu'en matière d'offre de relogement d'un locataire bénéficiant de cette protection particulière *(voir infra, la protection des locataires âgés)*.

En revanche, dans cette même affaire, le juge avait validé le second congé donné pour motif légitime et sérieux à raison d'impayés et d'un usage non conforme à la destination des lieux loués [(93)].

Une cour d'appel a pu plus subjectivement considérer que le congé reprise du bailleur était frauduleux dans la mesure où le propriétaire, âgé de 84 ans, avait indiqué vouloir reprendre le logement pour l'habiter lui-même à raison de son âge et de son état de santé. Or le logement était situé au 2e étage sans ascenseur, donc d'une adaptation douteuse pour un homme âgé invoquant son état de santé [(94)].

La jurisprudence rappelle d'ailleurs, de façon constante, que le bailleur dispose de la liberté de reprendre le logement de son choix, même s'il est propriétaire d'autres logements.

En l'espèce, le bailleur avait exercé son droit de reprise au bénéfice de son fils et la cour d'appel de Paris a pu considérer pour valider le congé d'une part, le sérieux du projet de la reprise et d'autre part, que *"le fait pour un jeune homme âgé de 23 ans, de pouvoir bénéficier d'un logement indépendant constituant, même s'il est convenablement logé au domicile familial, un facteur d'émancipation et d'intégration sociale"* [(95)].

Le congé, déclaré frauduleux, ne permet pas de plein droit au locataire de prétendre à des dommages et intérêts, le locataire devant justifier de son préjudice [(96)] [(97)].

Enfin, rappelons que le bailleur ne peut exercer valablement son droit de reprise que si le bénéficiaire entend installer sa résidence principale dans le logement objet de la reprise et non sa résidence secondaire ou un simple pied à terre [(98)].

4 - Pas de nullité sans grief : absence de mention de l'adresse du bénéficiaire de la reprise

Le congé doit comporter, à peine de nullité, tel que cela est visé à l'article 15 I, l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

Si l'absence de mention de l'adresse du bénéficiaire de la reprise dans le congé est un motif de nullité de l'acte, encore faut-il que le locataire justifie d'un grief.

Il s'agit en effet d'une nullité de forme d'un acte assimilé à un acte de procédure qui ne peut être prononcée que si celui qui l'invoque, en l'espèce le locataire, démontre l'existence d'un grief à son encontre conformément à l'article 114 du Code de procédure civile.

---

(90) CA Paris, 4e ch., 30 juin 2020, n° 17/21059, Juris-Data *n° 2020-010305,* Loyers et copr. *sept. 2020, comm. 76.*
(91) CA Toulouse, 2 septembre 2020, n° 19/04120, Loyers et copr. *oct. 2020, comm.95.*
(92) CA Douai, 8e ch., 25 janvier 2018, n° 16/07653, Juris-Data *n° 2018-000926,* Loyers et copr. *mars 2018, comm. 57.*
(93) CA Toulouse, 3e ch., 14 juin 2021, n° 20/02954, Juris-Data *n° 2021-011815,* Loyers et copr. *sept. 2021, comm. 128.*
(94) CA Poitiers, 2e ch., 6 mars 2018, n° 16/02264, Ann. Loyers *2018, somm. n° 55-2018.*
(95) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 5 avril 2019, n° 17/20159, Ann. Loyers *2019, somm. n° 43-2019 ; dans le même sens CA Paris, pôle 1, ch. 3, 9 octobre 2019, n° 19/06649,* Ann. Loyers *2019, somm. n° 95-2019 ; CA Aix-en-Provence, 12 novembre 2020, n° 20/01525,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 07-2021.*
(96) CA Toulouse, 2 septembre 2020 précité.
(97) Dans le même sens CA Colmar, 3e ch., 19 mars 2018, n° 17/01227, Juris-Data *n° 2018-003880,* Loyers et copr. *mai 2018, comm. 115.*
(98) CA Paris, 4e ch., 14 mai 2019, n° 17/16856, Juris-Data *n° 2019-008341,* Loyers et copr. *sept. 2019, comm. 146,* Rev. Loyers *juin 2019,* RL *3182, p. 291.*

La jurisprudence estime que, faute de démonstration d'un grief, le congé est validé [99].

Toutefois le congé délivré, par lettre simple par le bailleur, sans indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, est nul, à défaut d'avoir respecté les dispositions de l'article 15 I.

Dans cette espèce, les juges ont estimé que le congé notifié par le bailleur a précipité la décision de la locataire de partir alors qu'elle n'y était pas obligée en l'état de la nullité de ce congé. Le préjudice subi par la locataire, qui habitait l'appartement depuis 16 ans, est évalué à 1 000 euros [100].

D - Protection des locataires âgés

L'article 15 III de la loi traite de la protection des locataires âgés qui bénéficie, sous réserve de remplir cumulativement les conditions d'âge minimal et de ressources limitées, d'une protection accrue imposant au bailleur une obligation de relogement.

Rappelons que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR est venue modifier à la fois la condition d'âge du locataire requise pour bénéficier de la protection en abaissant le seuil de 70 à 65 et celle du plafond de référence, le plafond d'une fois et demie le SMIC ayant été remplacé par celui défini pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite loi Macron a, de son côté, renforcé davantage la protection légale de cette catégorie de locataires en ajoutant un cas de protection du locataire lui-même visé à l'article 15, celui d'un tiers à la charge du locataire (à titre d'exemple, un parent vivant avec le locataire dans le logement).

1 - Étendue de la protection légale

La question a pu se poser de savoir si la protection légale du locataire âgé à faibles ressources devait s'appliquer à tous les congés visés à l'article 15, à savoir le congé pour vente, le congé reprise et le congé pour motif légitime et sérieux.

S'il n'y a pas de difficultés à concevoir l'application de cette protection pour les congés pour vente et afin de reprise, des interrogations demeurent quant à l'étendue de cette protection au congé délivré pour motif légitime et sérieux à raison d'infractions commises par le locataire.

Dans une espèce soumise à la cour d'appel de Paris, dans laquelle le bailleur avait fait délivrer au locataire un congé pour motif légitime et sérieux en raison d'arriéré locatif important, les juges ont considéré que la protection légale devait trouver à s'appliquer [101], la formulation de l'article 15 étant générale et aucune distinction n'étant opérée entre différents motifs du congé.

L'exclusion de la protection est jugée non justifiée, la validation du congé faisant perdre au locataire le droit à son logement est estimée comme une sanction suffisante.

Sans doute le bailleur a-t-il donc intérêt à faire sanctionner le manquement du locataire pendant le cours du bail par le biais de la clause résolutoire ou en invoquant la résiliation judiciaire s'il veut échapper à son obligation de reloger le locataire.

2 - Appréciation des conditions tenant au locataire

La condition d'âge s'apprécie à la date d'échéance du bail, tandis que la condition tenant aux ressources s'apprécie au moment de la date de notification du congé.

En cas de pluralité de locataires, et notamment dans le cas d'une cotitularité légale, il suffit que l'un des deux époux remplisse cette condition à l'expiration du contrat que la protection puisse jouer [102].

Les conditions étant cumulatives, est justifié le congé du bailleur délivré au locataire âgé (69 ans à la date d'effet du congé) qui ne justifie pas du montant de ses ressources pour bénéficier de l'obligation de relogement du bailleur. Le bailleur n'avait pas à proposer de relogement au locataire [103].

3 - Obligation de relogement incombant au bailleur

Le bailleur ne peut congédier le locataire bénéficiant de la protection légale que s'il propose à celui-ci un relogement qui correspond à ses besoins et possibilités et qui est situé dans les limites géographiques définies à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Remplit l'obligation qui lui incombe, le bailleur qui s'engage à reloger le locataire dans un appartement voisin, neuf, sans modification du loyer et à réaliser lui-même son déménagement. Le congé délivré pour motif légitime et sérieux est ainsi régulièrement délivré [104].

Sur la question des offres de relogement, la cour d'appel de Nîmes a précisé que la loi n'impose pas une obligation de résultat au bailleur s'agissant des offres de relogement et que, les bailleurs eux-mêmes ou par leur représentant,

(99) CA Lyon, 8e ch., 2 février 2021, n° 19/07636, Juris-Data *n° 2021-01198,* Loyers et copr. *avril 2021, comm. 52 ; dans le même sens CA Paris, pôle 4, ch. 4, 15 janvier 2019, n° 16/16009,* Rev. Loyers *fev. 2019, RL 3071, p. 75 ; CA Aix-en-Provence, 12 novembre 2020, n° 20/01525,* Ann. Loyers *2021, somm. n° 07-2021.*
(100) CA Nîmes, 2e ch., 5 avril 2018, n° 17/00946, Ann. Loyers *2018, somm. n° 73-2018.*
(101) CA Paris, 15 mai 2020, n° 18/01921, Loyers et copr. *juill.-août 2020, comm. 66.*
(102) CA Montpellier, 5e ch., 23 février 2021, n° 18/00568, Rev. Loyers *mars 2021, p. 128.*
(103) CA Douai, 8e ch., 4e section, 12 juillet 2018, RG *n° 16/07557.*
(104) CA Poitiers, 2e ch., 12 février 2019, n° 17/03313, Rev. Loyers *mars 2019, p. 135.*

ayant assuré plusieurs offres sérieuses de relogement, y compris en proposant ou en réalisant la visite des lieux avec les locataires, et ce en outrepassant les exigences légales, doivent voir leur congé validé [105].

4 - Exception à l'obligation de relogement

Le bailleur n'a pas à proposer un nouveau logement au locataire, dès lors que celui-ci est âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du bail, peu important le niveau de ses ressources, les conditions étant, pour le bailleur, alternatives [106].

Le bénéfice de la contre-exception ne profite qu'aux personnes physiques et non aux personnes morales quand bien même l'un des associés remplirait l'un des critères précités [107].

Il en va différemment en cas de pluralité de bailleurs, personnes physiques, indivis. Il suffit que l'un d'entre eux seulement remplisse les conditions d'âge ou de ressources fixées par la loi pour que le locataire ne puisse pas invoquer la protection de l'article 15 III [108].

En cas de démembrement de propriété, l'âge du bailleur doit s'apprécier en la personne de l'usufruitier qui a le pouvoir de donner à bail et perçoit les revenus locatifs et non en la personne du nu-propriétaire. La protection légale du bailleur exclut celle du locataire [109].

En ce cas, c'est vainement que le locataire tente d'obtenir la nullité en tentant de remettre en question la volonté de vendre d'usufruitiers âgés, prétendant que seul leur fils, devenu nu-propriétaire, aurait l'intention de vendre. Sans doute, la contestation d'un premier congé à l'occasion de l'expiration du bail précédent, auquel les bailleurs avaient finalement renoncé pour ensuite démembrer la propriété, avait-elle encouragé le locataire à prétendre contester le second congé, sans succès [110]. ■

(105) CA Nîmes, 2e ch., 12 mars 2020, n° 19/01894, Ann. Loyers *2020, somm. n° 31-2020.*
(106) CA Aix-en-Provence, 16 janvier 2020, RG *n° 18/08895.*
(107) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 14 mai 2019, n° 17/20405, Juris-Data *n° 2019-008342,* Loyers et copr. *sept. 2019, comm. 148 ;* Rev. Loyers *juin 2019,* RL *3183, p. 291.*
(108) CA Aix-en-Provence, 9 mai 2019, n° 18/14776, Rev. Loyers *juin 2019,* RL *3184, p. 291.*
(109) CA Aix-en-Provence, 4 mars 2021, n° 20/07032.
(110) CA Bordeaux, 1re ch. civ., 29 avril 2019, n° 18/04902, Ann. Loyers *2019, somm. n° 40-2019.*

Fiscalité

La taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des entités juridiques (CGI, art. 990 D à 990 G)

Claude Badrone
Ancien sous-directeur à la Direction de la législation fiscale, Conservateur des hypothèques (h)

I - UNE DIFFICILE MISE AU POINT DU DISPOSITIF SOUS LA PRESSION DES JUGES

La taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles a été instituée par la loi de finances pour 1983 dans le prolongement de la création de l'impôt sur les grandes fortunes (IGF) par la loi de finances pour 1982 [(1)].

Le texte initial prévoyait que la taxe était assise sur la valeur vénale des immeubles (ou droits immobiliers) possédés en France, directement ou indirectement, par des personnes morales dont le siège était situé hors de France, dans un État ou territoire n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales [(2)].

La taxe annuelle de 3 % visait ainsi à dissuader les personnes physiques d'échapper à l'IGF [(3)] en créant ou en conservant dans les paradis fiscaux des sociétés écrans propriétaires de biens ou droits immobiliers situés en France.

Cette législation nouvelle a donné lieu à d'intenses batailles juridiques ayant nécessité des modifications successives du texte initial *(lois de finances pour 1990 et 1993 et loi de finances*

(1) L'IGF est devenu impôt de solidarité sur la fortune (ISF) au 1er janvier 1989 lequel a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) au 1er janvier 2008.
(2) La taxe ne s'appliquait pas aux personnes morales dont le siège était situé dans un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales dès lors que ces personnes morales remplissaient certaines obligations déclaratives (identification des associés et des immeubles situés en France).
(3) Mais aussi à d'autres impôts ayant une assiette immobilière : plus-values de cession ; droits de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit (donations, successions).

rectificative pour 2007) pour le rendre compatible avec les engagements internationaux de la France et avec le droit communautaire à la suite d'arrêts de la Cour de cassation et de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) [4].

A - Un texte qui opère une discrimination fondée sur la nationalité

La Cour de cassation [5] a jugé que le dispositif de taxe de 3 % opérait une discrimination au détriment des sociétés étrangères dont le siège est établi dans un État ou territoire ayant conclu avec la France un traité comportant une clause de non-discrimination fondée sur la nationalité. Il en résulte qu'une société de droit suisse possédant un immeuble situé en France ne peut y être assujettie dès lors que les sociétés de droit français se trouvant dans la même situation y échappent.

L'administration fiscale a néanmoins persisté à soutenir que le critère d'application de la taxe de 3 % était la résidence fiscale de la société étrangère et pas sa nationalité et pour ce faire le législateur *(loi de finances pour 1990, art. 105)* a modifié le texte en précisant que *"les personnes morales dont le siège est situé hors de France s'entendent de celles qui ont hors de France le siège de leur direction effective, quelle que soit leur nationalité française ou étrangère"*.

L'assemblée plénière de la Cour de cassation [6] a écarté cette interprétation et confirmé que le critère tiré de la localisation du siège d'une société emportait nécessairement référence à sa nationalité.

Pour enlever à la taxe de 3 % son caractère discriminatoire le législateur *(loi de finances pour 1993, art. 29)* a, d'une part étendu le champ d'application de la taxe aux personnes morales ayant leur siège de direction effective en France et d'autre part prévu des mécanismes d'exonération (déclaration de l'identité des associés) applicables à ces personnes morales mais aussi à celles ayant leur siège de direction effective dans un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et à celles pouvant bénéficier d'un accord comportant une clause de non-discrimination fondée sur la nationalité.

Avec cette réforme, le législateur pensait avoir définitivement purgé le caractère discriminatoire de la taxe de 3 % au regard des engagements internationaux de la France. Il avait cependant encore oublié les exigences du droit communautaire.

B - Un texte qui méconnaît les exigences du droit communautaire

La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) sur renvoi préjudiciel de la Cour de cassation [7] a relevé une entorse au droit communautaire (entrave à la liberté de circulation des capitaux) dans la mesure où les textes régissant la taxe de 3 % exonèrent les sociétés établies en France remplissant certaines obligations (notamment faire connaître l'identité de ses actionnaires personnes physiques) alors qu'ils imposent une condition supplémentaire aux sociétés établies dans un autre pays, quand bien même s'agirait-il d'un État membre de l'Union européenne : l'existence d'une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou l'existence d'un accord comportant une clause de non-discrimination selon la nationalité.

Dès lors, sur le fondement du droit communautaire, une société établie dans un État membre doit pouvoir, comme les sociétés établies en France, échapper à la taxe de 3 % en fournissant à l'administration française des éléments de preuve permettant d'établir l'identité de ses actionnaires.

C - La réforme du 25 décembre 2007 (loi de finances rectificative pour 2007, art. 20)

Le régime de la taxe de 3 % a été une nouvelle fois modifié pour le

(4) Pour sa part, le Conseil constitutionnel a, par deux fois, pris en compte l'objectif de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales pour considérer que le principe d'égalité devant les charges publiques garanti par l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 n'était pas méconnu par le texte et ses mécanismes d'exemption (Décision n° 89-268, DC du 29 décembre 1989, loi de finances pour 1990, considérants 76 à 81, RJF *2/90, n° 195 ; Décision n° 2011-165, QPC du 16 septembre 2011, société Heatherbrae Ltd,* RJF *12/11, n° 1349).*

(5) Cass. com., 28 février 1989, RJF *4/89, n° 524. Trois arrêts du même jour concernant trois sociétés ayant leur siège en Suisse. Pour caractériser la discrimination, la Cour s'est fondée sur l'article 26 de la convention fiscale franco-suisse du 9 septembre 1966 qui énonce que* "les nationaux d'un État contractant ne sont soumis dans l'autre État contractant à aucune imposition ou obligation y relative qui est autre ou plus lourde que celle à laquelle sont assujettis le nationaux de cet État se trouvant dans la même situation". *Il en résulte qu'une société de droit suisse possédant un immeuble en France ne peut pas être assujettie à la taxe de 3 % dès lors que les sociétés de droit français se trouvant dans la même situation y échappent.*

(6) Cass. ass. plén., 21 décembre 1990, SA Roval, RJF *1/91, n° 106. L'assemblée plénière confirme que le critère retenu pour délimiter le champ d'application de la taxe de 3 % fondé sur la localisation hors de France du siège des sociétés ne se distingue pas de leur nationalité telle que définie par l'article 26 de la convention fiscale franco-suisse, observation étant faite que le siège de direction effective est présumé être le siège statutaire jusqu'à preuve contraire.*

(7) CJUE, 11 octobre 2007, SA Élisa, RJF *1/08, n° 97. La Cour européenne a été saisie par la Cour de cassation (renvoi préjudiciel), Cass. com. 13 décembre 2005, Sté Elisa* RJF *5/06, n° 645. Ce contentieux concernait une société holding de droit luxembourgeois expressément exclue (en raison de sa qualité) du champ d'application de la convention fiscale franco-luxembourgeoise du 1er avril 1958 et donc de l'échange de renseignements prévu par ce texte. Dans cette situation, l'administration avait considéré que cette holding ne pouvait pas se prévaloir des mesures d'exonération prévues par la loi française pour échapper à la taxe de 3 %. La CJUE a considéré que cette exclusion concernant une société établie dans un État membre de l'Union allait au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif de lutte contre l'évasion fiscale et pour l'efficacité des contrôles fiscaux dès lors que les autorités fiscales françaises peuvent demander à cette société qui revendique l'exonération de taxe, comme à une société française, de fournir les éléments de preuve qu'elle estime nécessaires pour que soit pleinement assuré la transparence des droits de propriété et la structure de son actionnariat.*

mettre en conformité avec le droit communautaire. Le texte fixant les exonérations distingue désormais d'une part les entités juridiques ayant leur siège en France ou dans un autre État membre de l'UE qui sont soumises aux mêmes règles et d'autre part, les entités juridiques ayant leur siège dans un État tiers qui, pour bénéficier des exonérations, doivent avoir leur siège dans un État ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou un traité comportant une clause de non-discrimination fondée sur la nationalité.

Dans le même temps, le champ d'application de la taxe, jusqu'ici limité aux personnes morales, a été élargi à toutes les entités juridiques pourvues ou non de la personnalité morale (organismes, fiducies, et toutes institutions comparables).

II - UN CHAMP D'APPLICATION TRÈS LARGE (CGI, ART. 990 D)

Aux termes de l'article 990 D du CGI, toutes les entités juridiques qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits [8].

A - Les entités juridiques concernées : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables

1 - Les personnes morales visent toutes les entités dotées de la personnalité morale dans l'État où elles sont enregistrées [9].

2 - Les organismes visent en particulier les entités du Liechtenstein (Anstalten, Stiftungen) qui étaient souvent utilisées par des particuliers pour échapper aux impôts patrimoniaux en France.

Sont également visés sous l'appellation *"organismes"* les groupements dotés ou non de la personnalité morale comme les groupements d'intérêt économique (GIE), les associations en participation ou des groupements résultant d'accords de diverses natures (syndicats, pools...)

3 - Les fiducies sont notamment celles instituées par la loi n° 2007-211 du 19 février 2007 [10] et les entités de droit étranger assimilables à une fiducie de droit français eu égard à leurs caractéristiques juridiques.

C'est au constituant de la fiducie (ou au fiduciaire habilité par le constituant) qu'il appartient de remplir les obligations relatives à la taxe de 3 % *(voir ci-après III)*, notamment dans le cas où il voudrait se prévaloir d'une possibilité d'exonération *(BOI-PAT-TPC-10-10, n° 70)*.

4 - Les institutions comparables concernent des structures ou des arrangements comme les trusts, les fondations de famille ou des fonds d'investissement non dotés de la personnalité morale.

S'agissant des trusts [11] le Conseil d'État a confirmé le bien-fondé de la doctrine administrative qui regarde les trusts comme des institutions comparables à la fiducie pour l'application de l'article 990 D du CGI [12].

Précisions concernant les trusts

Il appartient à l'administrateur du trust de remplir les obligations déclaratives afférentes à la taxe de 3 %. S'il entend bénéficier des dispositions du e ou du d de l'article 990 D du CGI *(voir ci-après II-B 3)* il devra, selon le cas, à la demande de l'administration ou dans la déclaration 2746-SD communiquer des informations sur les membres du trust et notamment sur ceux qui sont titulaires de droits sur des biens immobiliers situés en France et sur la répartition des droits dans le trust *(BOI-PAT-TPC-10-10, n° 80 à 150)*.

Par ailleurs, les trusts sont soumis à deux obligations spécifiques :
- une déclaration dite *"événementielle"* relative à constitution, la modification ou l'extinction du trust *(CGI, art. 1649 AB al. 1 et 2)*,
- une déclaration annuelle de la valeur vénale au 1er janvier des biens et droits placés dans le trust et de leurs produits capitalisés *(CGI, art. 1649 AN al. 6)*.

En outre, les trusts sont soumis, sous certaines conditions, à un prélèvement spécifique de 1,50 % sur la valeur vénale des actifs immobiliers composant le trust dont l'objectif principal est de sanctionner le défaut de déclaration de ces actifs au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) *(CGI, art. 990 J)*.

(8) Par exception, l'article 1655 ter du CGI exclut expressément les sociétés immobilières de copropriété du champ d'application de la taxe de 3 %.

(9) La Cour de cassation a jugé qu'une société en liquidation judiciaire qui, en vertu des règles du Code civil, conserve sa personnalité morale pour les besoins de la liquidation et son droit de propriété sur les immeubles pour les besoins de la liquidation, reste redevable de la taxe annuelle de 3 % (Cass. com., 8 avril 2008, Massiani, RJF *7/08, n° 9089). L'affaire concernait une société de droit britannique propriétaire d'un immeuble en France, en liquidation judiciaire et représentée par le mandataire liquidateur.*

(10) La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent la propriété de biens, de droits ou de sûretés leur appartenant à un ou plusieurs fiduciaires qui sont chargés de les gérer dans un but déterminé en les tenant séparé de leur patrimoine propre et de les restituer à une date donnée (C. civ., art. 211 à 230).

(11) Le trust est défini par l'article 792 O bis, I-1 du CGI comme étant "l'ensemble des relations juridiques créées dans le droit d'un État autre que la France par une personne qui a la qualité de constituant, par acte entre vifs ou à cause de mort, en vue d'y placer des biens ou droits sous le contrôle d'un administrateur, dans l'intérêt d'un ou plusieurs bénéficiaires pour la réalisation d'un objectif déterminé".

(12) CE 9 mai 2019, Sté Amicorp Ltd, RJF *8-9/19, n° 861. Cette affaire concernait un trust établi selon les lois de l'île de Man. En outre l'arrêt précise qu'un trust, défini comme un ensemble de relations juridiques créées dans le droit d'un État autre que la France, doit être présumé, pour l'application de la taxe de 3 % avoir son siège dans l'État ou territoire selon le droit duquel ont été créées les relations juridiques qui l'ont institué.*

B - Qui possèdent en France directement ou par entité interposée des immeubles ou des droits réels immobiliers

La détention par entité interposée s'entend de la détention par une entité juridique d'une participation dans une autre entité qui est propriétaire d'immeubles (ou droits) en France ou qui est elle-même détentrice d'une participation dans une troisième entité qui est elle-même propriétaire d'immeubles (ou droits) en France.

Les dispositions de l'article 990 D sont applicables quel que soit le nombre d'entités juridiques interposées. Mais la taxe de 3 % n'est due que par la ou les entités qui dans la chaîne des participations sont les plus proches des immeubles (ou droits) et qui ne sont pas exonérées en application du d) ou e) du 3° de l'article 990 E du CGI *(voir BOI-PAT-TPC-10-20 et Cass. com. 31 janvier 2006, Sté MAPL,* RJF *5/06, n° 617)* [13].

Exemple : Société civile F (siège en France) dont les parts sont détenues à égalité par deux sociétés E1 et E2 (siège hors de l'UE) est propriétaire d'un immeuble situé en France

F a pris et respecté l'engagement requis par le d du 3° de l'article 990 D du CGI *(voir ci-après II-B-3)* n'est pas redevable de la taxe de 3 %.

E1 qui a son siège hors UE dans un État n'ayant conclu aucune convention à caractère fiscal avec la France est redevable de la taxe à hauteur de 50 % de la valeur vénale de l'immeuble.

E2 dont les parts sont détenues à égalité par une personne physique P et une société F3 a son siège hors UE dans un État lié à la France par une convention fiscale comportant une clause de non-discrimination et a pris et respecté l'engagement requis par le d du 3° de l'article 990 E du CGI. E2 n'est donc pas redevable de la taxe.

La personne physique P qui détient 25 % *(50 % × 50 %)* des droits dans l'immeuble n'est pas soumise à la taxe de 3 % qui concerne les entités juridiques.

La société F3 qui a son siège hors UE dans un État non lié à la France par un accord de caractère fiscal est redevable de la taxe sur la fraction de la valeur vénale qui correspond à ses droits *(50 % × 50 % = 25 %)*.

III - DE NOMBREUSES EXONÉRATIONS

Les entités juridiques susceptibles de bénéficier d'une exonération de taxe de 3 % peuvent être classées sous deux rubriques : exonération en raison de la nature de l'entité et exonération en fonction de la localisation de son siège social.

A - Les entités juridiques exonérées en raison de leur nature

1 - Les organisations internationales et les États souverains et leurs subdivisions politiques et territoriales ainsi que les entités juridiques qu'ils contrôlent majoritairement.

2 - Les entités juridiques qui ne sont pas à prépondérance immobilière

Il s'agit des entités dont les actifs immobiliers situés en France représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire d'autres entités juridiques.

Pour le calcul du ratio de 50 %, il convient de faire le rapport, pour chaque année d'imposition, entre la valeur vénale des immeubles détenus en France (directement ou par personne interposée) et la valeur vénale de tous les actifs français immobiliers ou mobiliers (placements financiers, créances sur des débiteurs français…).

Au numérateur du ratio, il n'est pas tenu compte des actifs immobiliers détenus (directement ou indirectement) que l'entité juridique concernée ou une entité juridique interposée affectent à leur propre activité professionnelle autre qu'immobilière [14].

La valeur des immeubles détenus en stock par les marchands de biens et promoteurs-constructeurs sont pris en compte pour apprécier la prépondérance immobilière. Mais ces immeubles ne sont pas soumis à la taxe de 3 % *(CGI, art. 990 F et ci-après III)*.

Au dénominateur du ratio, outre la valeur des immeubles détenus en France figurant au numérateur, il convient d'y ajouter la valeur des immeubles affectés à une activité professionnelle et la valeur des biens meubles.

Exemple : L'entité A possède un immeuble situé en France (15 millions €), des créances sur des débiteurs français (10 millions €) et 100 % des parts d'une société B qui possède un immeuble en France (8 millions €) dont la moitié est affecté à l'exercice d'une activité professionnelle autre qu'immobilière, un immeuble en Belgique (20 millions €) et des créances sur des débiteurs français (10 millions €).

Le ratio s'établit comme suit :
- au numérateur : immeuble français A (15 millions) + immeuble français B (4 millions) ;

(13) Dans cette affaire, le capital de la société luxembourgeoise MAPL qui possédait plusieurs immeubles en France était détenu à hauteur de 99 % par une autre holding luxembourgeoise MP Finances dont le capital était détenu dans les mêmes proportions par une troisième société luxembourgeoise (Interface). La société MAPL soutenait que la taxe de 3 % devait être établie au nom de la société mère Interface située en début de chaîne qui était le véritable propriétaire des immeubles. La Cour a confirmé que la société MAPL qui ne pouvait bénéficier d'aucune exonération fondée sur l'article 990 E du CGI et qui dans la chaîne considérée était la plus proche des immeubles, était bien redevable de la taxe.
(14) L'activité de loueur en meublé est une activité à prépondérance immobilière (Cass. com., 21 février 2012, Sté Fimonas Immo de droit suisse, RJF *6/12, n° 662).*

• au dénominateur : le numérateur (19 millions) + immeuble français B professionnel (4 millions) + créances sur des débiteurs français (20 millions), soit 43 millions.

Ratio : 19/43 = 44,1 %, l'entité A n'est pas à prépondérance immobilière.

3 - Les entités juridiques cotées dont les titres font l'objet de négociations significatives et régulières sur un marché réglementé, ainsi que les filiales dont ces entités détiennent directement ou indirectement la totalité du capital *(BOI-PAT-TPC-20-10, n° 110)*.

B - Les entités pouvant bénéficier d'une exonération en fonction de la localisation de leur siège

1 - Notion de siège

Il s'agit du siège de direction effective de l'entité juridique, observation étant faite que l'administration fiscale peut se prévaloir du siège statutaire, mais celui-ci ne lui est pas opposable si le siège de direction effective est situé dans un autre lieu [(15)].

Ainsi, la taxe n'est pas applicable sous certaines conditions aux entités juridiques suivantes en fonction de la localisation de leur siège :
a) Siège situé en France ou dans un État membre de l'Union européenne
b) Siège situé dans un pays ou territoire *(hors UE)* ayant conclu avec la France :
• une convention ou accord d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales [(16)],
• ou qui est lié à la France par un traité contenant une clause de non-discrimination fondée sur la nationalité visant expressément les impôts de toute nature ou dénomination [(16)].

2 - Si elles remplissent l'une des conditions relatives à la localisation de leur siège mentionnées aux 1 a) et b) ci-dessus, les entités suivantes échappent à la taxe (CGI, art. 990 E 3°- a, b et c)

a) Entités détenant directement ou indirectement en France une faible quote-part d'actifs immobiliers : valeur vénale inférieure à 100 000 € ou à 5 % de la valeur vénale des actifs immobiliers en cause.

Pour l'application de cette disposition, les seuils de 100 000 € et de 5 % ont un caractère alternatif et si une entité détient une quote-part dans plusieurs biens immobiliers l'analyse est faite bien par bien.

b) Entités gérant des régimes de retraite (notamment fonds de pension) et entités reconnues d'utilité publique ou dont la gestion est désintéressée ("*charities*" de droit étranger), et dont l'activité ou le financement justifie la propriété des actifs immobiliers français.

c) Entités qui prennent la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (Sippicav) et fonds de placement immobiliers (FPI) [(17)] ou ceux qui sont soumis à une réglementation équivalente dans l'État ou le territoire où ils sont établis [(18)].

Nota : Les entités juridiques qui bénéficient des exonérations prévues au II-A et au B-2 ci-dessus ne sont soumises à aucune obligation déclarative, mais restent soumises au droit général de contrôle de l'administration issu de l'article L. 10 du Livre des procédures fiscales.

3 - Si elles remplissent une des conditions relatives à la localisation de leur siège mentionnées au 1 a) et b) ci-dessus, les entités suivantes échappent à la taxe si elles remplissent en outre l'une des deux conditions suivantes (CGI, art. 990 D 3°- d et e)

a) Prendre et respecter l'engagement [(19)] de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, des renseignements :
• sur la situation, la consistance et la valeur du patrimoine immobilier possédé en France,
• sur l'identité et l'adresse des associés, actionnaires ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de v1 % des actions parts ou autres droits,
• ainsi que le nombre d'actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

Les renseignements à communiquer sont ceux afférents à la situation au 1er janvier de l'année de la demande et de chacune des années non prescrites.

En cas de non-respect de l'engagement malgré une demande de l'administration, l'entité juridique peut faire l'objet d'une procédure de taxation d'office [(20)].

b) Souscrire chaque année, au plus tard le 15 mai, une déclaration modèle 2746-SD comportant les renseignements sur le patrimoine et les actionnaires, associés ou autres membres mentionnés au a) ci-dessus.

La déclaration souscrite notamment par les entités ayant leur siège hors de France doit être exacte et complète et l'entité qui la souscrit doit être aussi

(15) Voir par exemple Cass. com., 12 juillet 2011, Sté Atlantic Espace, RJF *12/11, n° 1394 où, pour échapper à la taxe, une société immatriculée à Jersey propriétaire d'un immeuble situé en France soutenait sans en apporter la preuve que son siège de direction effective était situé en France (à l'époque de faits, Jersey n'avait pas conclu avec la France un accord d'assistance administrative en matière fiscale).*
(16) Pour les entités dépourvues de personnalité morale (trusts par exemple) qui entrent dans le champ d'application de la taxe, il convient de s'assurer que la convention ou le traité vise bien ce genre d'entités.
(17) Il s'agit des sociétés et fonds régis par les articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier qui ne sont pas constituées sous la forme mentionnée à l'article L. 214-148 du même Code.
(18) Sur ce point, voir BOI-PAT-TPC-20-20, n° 260 et suiv.
(19) Cet engagement est pris à la date d'acquisition du bien ou droit immobilier ou de la participation dans un organisme, une fiducie ou une institution comparable. Pour les biens, droits ou participations déjà possédés avant le 1er janvier 2008 (date d'entrée en vigueur de la mesure) l'engagement a dû être pris avant le 15 mai 2008.
(20) Sur le détail de la procédure, voir article R. 23 B-1 du Livre des procédures fiscales et BOI-PAT-TPC-20-20, n° 510 et suiv.

transparente qu'une entité ayant son siège en France [21].

Par ailleurs, les entités juridiques qui souscrivent une déclaration 2746-SD spécialement aménagée à cet effet peuvent bénéficier d'une exonération partielle de la taxe au prorata du nombre d'actions ou droits détenus par les actionnaires ou autres membres dont l'identité et l'adresse ont été révélées. Dans cette situation la déclaration doit être accompagnée du paiement de la taxe pour la part correspondant aux participations dont les détenteurs n'ont pas été révélés *(BOI-PAT-TPC-20-20, n° 480)*.

IV - LES MODALITÉS D'APPLICATION

La taxe de 3 % est assise sur la valeur vénale [22] des biens et droits immobiliers détenus en France au 1er janvier de l'année d'imposition par une entité imposable, à l'exception des biens affectés par l'entité imposable, ou une entité interposée, à leur activité professionnelle autre que immobilière et des biens détenus en stock par les marchands de biens et les promoteurs-constructeurs *(voir ci-avant I-B l'incidence sur la notion de prépondérance immobilière)*.

A - Une déclaration annuelle n° 2746-SD doit être souscrite au plus tard le 15 mai, accompagnée du paiement par les entités juridiques redevables de la taxe [23]

Cette déclaration fait apparaître le lieu de situation, la consistance et la valeur vénale des immeubles et droits immobiliers imposables possédés au 1er janvier de l'année d'imposition. En cas de défaut de déclaration, l'administration peut mettre en œuvre la procédure de taxation d'office prévue pour les droits d'enregistrement *(LPF, art. L. 66, 4° et L. 67)*.

Toutefois, une mesure de tempérament a été mise en place en cas de première infraction : les entités qui peuvent bénéficier d'une exonération de taxe en application des dispositions de l'article 990 E- 3° d ou e *(voir ci-avant II-B-3)* doivent être mises en demeure de régulariser leur situation dans les trente jours [24].

Si l'entité concernée remplit ses obligations dans ce délai *(souscription de l'engagement prévu au d ou de la déclaration annuelle 2746-SD prévue au e de l'article 990 D-3°)* le paiement de la taxe n'est pas exigé et aucune pénalité n'est appliquée [20]. Mais cette mesure de tempérament ne s'applique qu'à la première demande de régularisation et pour l'ensemble des années non prescrites *(Cass. com., Sté Lupa,* RJF *7/21, n° 766)* [25]. En outre, elle ne s'applique pas aux entités qui ont souscrit une déclaration incomplète ou erronée *(Cass. com., 31 janvier 2006, Sté MAPL,* RJF *5/06, n° 617)*.

B - Recouvrement et contentieux

Aux termes de l'article 990 F du CGI :
• La taxe est recouvrée selon les règles et sous les sanctions et garanties applicables aux droits d'enregistrement. Le contentieux relève donc des tribunaux judiciaires.
• Toute entité juridique interposée entre le ou les débiteurs de la taxe et les immeubles ou droits immobiliers est solidairement responsable du paiement de cette taxe.
• L'entité juridique qui entre dans le champ d'application de la taxe et qui a son siège hors de l'Union européenne *(+ Islande et Norvège)* peut être invitée par l'administration à désigner un représentant en France chargé de recevoir les communications relatives à l'assiette, au recouvrement et au contentieux de la taxe *(voir CGI, art. 223 quinquies A)*. Mais à défaut de mandat spécial ce représentant n'a pas qualité pour souscrire la déclaration et n'est pas solidairement responsable du paiement.
• Toutefois, le représentant accrédité désigné à l'occasion de la vente de l'immeuble *(CGI, art. 244 bis A-IV)* qui est spécifiquement responsable du paiement de l'impôt dû sur la plus-value est également responsable du paiement de la taxe de 3 % due à la date de la cession *(voir BOI-PAT-TPC-30)*.

C - Incidence de la taxe sur d'autres impôts

1 - Impôt sur les sociétés et impôt sur le revenu

L'entité juridique soumise à la taxe de 3 % qui tire des revenus ou des profits de la propriété des immeubles en cause reste passible, selon sa forme ou son objet, de l'impôt sur les sociétés ou de l'impôt sur le revenu à raison de ces revenus ou profits. Dans cette situation, la taxe de 3 % n'est pas déductible pour la détermination de l'assiette de ces impôts.

---

(21) La Cour de cassation a ainsi écarté l'exonération demandée par une société luxembourgeoise propriétaire d'un immeuble en France dont la déclaration 2746-SD déposée se bornait à indiquer que le capital de la société était constitué de titres au porteur en conformité avec la législation luxembourgeoise (Cass. com., 18 octobre 2011, Sté Immofra, RJF *2/12, n° 185).*

(22) Pour les immeubles, la valeur vénale est définie par la Cour de cassation comme étant constituée à la date de l'évaluation "par le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de leur situation de fait et de droit" *(Cass. com., 3 juin 2014, Crts Perrin,* RJF *n° 949). En pratique la valeur vénale est déterminée par comparaison avec référence au marché immobilier local et à titre subsidiaire par réajustement d'une valeur antérieure ou en fonction du revenu des immeubles de rapport.*

(23) À compter de 2021, la déclaration doit être souscrite par voie électronique (CGI, art. 1649 quater B quarter).

(24) Pour l'application du dispositif antérieur au 1er janvier 2007, une réponse ministérielle du 13 mars 2000 prévoyait la même mesure de tempérament.

(25) Dans cette affaire, la Cour de cassation a relevé que la société qui entrait dans le champ d'application de la taxe et qui avait déjà antérieurement bénéficié de la mesure de tempérament, était redevable de la taxe dès lors qu'elle n'avait pas respecté les conditions pour y échapper, alors même qu'elle avait communiqué hors délai à l'administration des informations établissant qu'elle n'était pas redevable de la taxe. Solution conforme à la lettre du texte de l'article 990 E.

2 - Cas des immeubles attribués en jouissance gratuite aux membres personnes physiques

L'avantage ainsi consenti aux membres de l'entité effectivement soumise à la taxe de 3 % n'est pas pris en compte pour la détermination des résultats de l'entité juridique et cet avantage n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu au nom du bénéficiaire.

3 - Situation des membres de l'entité juridique au regard des droits de mutation à titre gratuit et de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les personnes physiques domiciliées fiscalement hors de France, membres d'une entité juridique qui a été soumise à la taxe de 3 %, restent, sous réserve des conventions fiscales, redevables de l'IFI et, le cas échéant, des droits de mutation à titre gratuit à raison des immeubles en cause.

Toutefois, lorsque l'identité des membres personnes physiques assujettis à l'IFI a été révélée par l'entité juridique en application de l'engagement ou sur la déclaration visée au d ou e de l'article 990 D du CGI, l'entité ne sera pas redevable de la taxe de 3 % *(voir BOI-PAT-TPC-40, n° 30)*.

CONCLUSION

La taxe annuelle de 3 % sur la valeur vénale des immeubles détenus en France par certaines entités juridiques vise à pénaliser l'utilisation d'écrans juridiques, souvent établis dans des pays à fiscalité privilégiée, pour masquer la possession d'immeubles en France [26].

Le produit de la taxe est modeste (quelques dizaines de millions €) mais on peut penser que la mesure a dissuadé nombre de contribuables, notamment domiciliés en France, de maintenir ou d'activer ce schéma d'évasion fiscale.

Cette efficacité réelle du dispositif résulte de la combinaison de deux facteurs :

• d'une part, le poids de la taxe est lourd : compte tenu du délai de reprise dont dispose l'administration *(LPF, art. L180 et 186)* expirant en pratique le 31 décembre de la sixième année suivant celle du fait générateur *(notamment en cas d'absence de déclaration)* l'enjeu peut ainsi s'élever jusqu'à 21 % *(3 % × 7)* de la valeur vénale de l'immeuble *(hors intérêts de retard et pénalités)*.

• d'autre part, depuis l'institution de la taxe en 1982, de nombreuses conventions fiscales signées par la France ont été, quand c'était nécessaire, aménagées et des accords particuliers ont été signés pour intégrer la taxe dans le champ d'application des échanges de renseignements entre les autorités compétentes des deux États.

C'est ainsi que, dans le prolongement des travaux engagés dans le cadre de l'OCDE pour lutter contre les pratiques fiscales dommageables des paradis fiscaux, des accords particuliers d'échanges de renseignements en matière fiscale incluant la taxe de 3 % ont été signés avec des États ou territoires antérieurement réputés non coopératifs [27].

Il reste que quelques critiques ont souligné le frein que pourrait constituer la taxe de 3 % pour le développement des investissements immobiliers en France par des opérateurs internationaux motivés par de réels objectifs économiques. À l'Assemblée nationale, lors des débats sur le projet de loi de finances rectificative pour 2007 ayant aménagé le dispositif, des intervenants ont souligné le formalisme lourd et coûteux mis en place pour la gestion de la taxe et, plus récemment, des praticiens [28] ont pointé aussi une jurisprudence de la Cour de cassation très stricte sur le respect des obligations déclaratives *(voir ci-avant arrêt Lupa au IV-A et renvoi 25)*. ■

(26) Ce dispositif s'inscrit dans le cadre plus large des mesures prises pour lutter contre la fraude et l'évasion fiscales internationale des personnes physiques : CGI articles 123 bis, 155 A, 167 bis, 238 A, 1649 quater A, 1649 A, 1649 AA.

(27) Accords particuliers notamment avec les États ou territoires suivants : Andorre, Anguilla, Antigua et Barbades, Antilles néerlandaise, Aruba, Bahamas, Belize, Bermudes, Dominique, Gibraltar, Grenade, Guernesey, Iles Caïman, Îles Cook, Île de Man, Îles Vierges britanniques, Jersey, Liechtenstein, St Marin, Ste Lucie, St Vincent et les Grenadines, Vanuatu.

(28) Droit fiscal 2021, n° 66 com. 146.

Copropriété

Préconisation du GRECCO n° 14 du 22 avril 2022

Conséquences de l'article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, sur la mise en conformité des règlements de copropriété

Le groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO) [1]***, réunissant des praticiens et des universitaires, a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété. Après débats, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interprétation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires. Ces propositions sont largement diffusées dans les revues juridiques et professionnelles afin qu'elles puissent être connues et discutées.***

La mise en conformité des règlements de copropriété, à laquelle le GRECCO a d'ores et déjà consacré trois préconisations, a engendré de nombreuses difficultés relevées tant par les praticiens que par la doctrine.
C'est la raison pour laquelle l'article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, a procédé à une réécriture partielle des articles 206 II (sur le lot transitoire) et 209 II (sur les droits de jouissance et les parties communes spéciales) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, comportant les mesures transitoires relatives à la mise en conformité des règlements de copropriété existants.
L'objet de la présente préconisation, qui amende et complète les préconisations précédentes du GRECCO relatives à la mise en conformité des règlements de copropriété (n° 10, 12, et 13) est de préciser quelles sont les modifications résultant de la nouvelle rédaction de ces articles. Pour le surplus, ces préconisations demeurent valables. Il convient donc de s'y référer, notamment concernant les hypothèses de mise en conformité et le processus de mise en conformité.

Les articles 206 II (sur le lot transitoire) et 209 II (sur les droits de jouissance privative et les parties communes spéciales) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, distinguent deux questions néanmoins liées : celle de la date d'entrée en vigueur des articles 1 I, al. 3 et 4 et 6-4 (I) et celle de la mise en conformité des règlements de copropriété (II).

I - LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DES ARTICLES 1er I, ALINÉAS 3 ET 4, ET 6-4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

En vertu de l'article 206 II, al. 1er, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, "*Les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022*".

(1) Le groupe de travail est composé de : Matthieu Poumarède, professeur de droit ; Denis Brachet, géomètre-expert ; Véronique Bacot-Réaume, expert judiciaire ; Patrick Baudouin, avocat ; Christelle Coutant-Lapalus, professeur de droit ; Éliane Frémeaux, notaire honoraire ; Laurence Guégan-Gélinet, avocat ; Florence Bayard-Jammes, enseignant-chercheur ; Agnès Lebatteux, avocat ; Stéphane Lelièvre, notaire ; Bernard Pérouzel, expert ; Olivier Safar, syndic de copropriété.

De même, en vertu de l'article 209 II, al. 1er, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, "*L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022*".

S'il n'est pas à exclure que le législateur ait eu la volonté de n'appliquer les articles 1er I, alinéas 3 et 4, et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 qu'aux seuls immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022, il ne semble pas possible de faire table rase du passé.

Il faut, en effet, rappeler que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, est entrée en vigueur le 25 novembre 2018, si bien que l'ensemble des dispositions applicables au lot transitoire *(L. 10 juill. 1965, art. 1er I, al. 3 et 4)*, aux parties communes spéciales et aux parties communes à jouissance privative *(L. 10 juill. 1965, art. 6-4)* devaient être prises en compte par le rédacteur d'un nouveau règlement de copropriété dès cette date, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, le 23 février 2022.

Il en résulte, en l'état actuel des textes,
- que les articles 1er I, alinéas 3 et 4, et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 seront applicables aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022 [(2)].
- que les articles 1er I, alinéas 3 et 4, et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, à l'exception de ceux qui ont été mis en copropriété entre le 25 novembre 2018 et le 22 février 2022 pour lesquels ils étaient applicables [(3)].

La *"mise en copropriété"*, en application de l'article 1-1 de la loi du 10 juillet 1965, résulte de la première vente d'un lot. Par conséquent, si le règlement de copropriété a été rédigé par anticipation, mais que la première vente intervient après le 1er juillet 2022, le notaire devra préalablement rectifier le règlement de copropriété, si celui-ci n'est pas conforme à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN.

Remarque concernant la rédaction des règlements des immeubles mis en copropriété entre le 23 février 2022 et le 30 juin 2022 :

Il résulte de l'interprétation des textes, une succession de trois périodes depuis l'entrée en vigueur de la loi ÉLAN :
- pour les mises en copropriété intervenues entre le 25 novembre 2018 et le 22 février 2022, l'article 1er I, al. 3 et 4, et l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 dans leur version issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, ont été pleinement applicables ;
- pour les mises en copropriété intervenues entre le 23 février 2022 et le 30 juin 2022, les articles 1er I, al. 3 et 4, et l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 dans leur version issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, articles ne s'appliquent pas ;
- pour les mises en copropriété qui interviendront à compter du 1er juillet 2022, les articles 1er I, al. 3 et 4, et l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 dans leur version issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, sont pleinement applicables.

Malgré la "*suspension*" temporaire du nouveau régime entre le 23 février 2022 et le 30 juin 2022, il est vivement recommandé aux rédacteurs des règlements de copropriété d'appliquer l'intégralité de ces textes lors de la mise en copropriété des immeubles.

II - LE CONTENU DE L'OBLIGATION DE MISE EN CONFORMITÉ CONCERNANT LES RÈGLEMENTS DES IMMEUBLES DONT LA MISE EN COPROPRIÉTÉ EST ANTÉRIEURE AU 1er JUILLET 2022

La mise en conformité concerne désormais tous les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022.

Les modifications apportées par l'article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, aux modalités de la mise en conformité des règlements de copropriété d'une part avec les dispositions relatives au lots transitoires et d'autre part avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales et à jouissance privatives sont identiques.

Le texte des articles 206 II, alinéa 2 et 209 II, alinéa 2, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, ne prévoit, en effet, plus d'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété dans un délai déterminé, mais il demeure une obligation d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mention de la consistance des lots transitoires existants, des parties communes spéciales ou à jouissance privative, dans le règlement de copropriété des immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022.

A - L'obligation d'inscription à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires

Pour tous les immeubles mis en copropriété avant le 1er juillet 2022,

(2) Pour des raisons de cohérence, et eut égard à la rédaction du texte, il faut considérer que ces dispositions s'appliquent à compter du 1er juillet inclus, plutôt que postérieurement à cette date.
(3) Si le règlement de copropriété n'a pas été rédigé conformément aux articles 1er I, alinéas 3 et 4, et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, alors en vigueur, il devra être mis en conformité (v. infra II).

le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mention, dans le règlement de copropriété, de la consistance du lot transitoire, des parties communes spéciales ou à jouissance privative.

Remarque : Cette obligation qui était à l'origine mise à la charge du "*syndic*" est désormais mise à la charge du "*syndicat des copropriétaires*". Toutefois, la mise en œuvre de cette obligation suppose nécessairement une intervention du syndic, en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires.

Concrètement, il en résulte que :
• la question doit être "*inscrite à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires*" – et pas seulement à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle – , sans limitation de délai ;
• la mise en conformité est votée à la majorité des "*présents, représentés et votant par correspondance*" ;
• en cas de refus de l'assemblée générale, la question devra être inscrite à l'ordre du jour de chaque assemblée générale jusqu'à la mise en conformité.

B - L'incidence de l'absence de la mention des parties communes spéciales et à jouissance privative, ou de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété

L'incertitude concernant la sanction de l'absence de la mention des parties communes spéciales et à jouissance privative, ou de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est levée par le législateur :
• Le texte de l'article 206 II, alinéa 2, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, précise que "*l'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot*".
• Le texte de l'article 209 II, alinéa 2, de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ÉLAN, précise que "*l'absence [de la mention des parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes] dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes*".

Dès lors, ni l'existence du lot transitoire, ni celle des parties communes spéciales ou à jouissance privative ne peuvent plus être mises en cause, à défaut de mention formelle dans le règlement de copropriété.

Point d'attention concernant le lot transitoire :

Il en résulte qu'un lot transitoire, quand bien même sa consistance ne serait pas définie au sens de l'article 1er I, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 dans le règlement de copropriété, doit pouvoir être mis en œuvre dès lors que le titulaire peut en justifier l'existence.

Remarque conclusive :

L'article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, dissipe le risque propre à l'absence de mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi Elan.

Cependant, la mise en conformité demeure de nature à assurer la sécurité juridique. Elle conserve notamment un intérêt pour le titulaire du droit, ainsi consacré dans le règlement de copropriété publié et donc opposable à tous les copropriétaires, y compris aux nouveaux acquéreurs.

ANNEXE

Rappel des textes :

Article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS :

"La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifiée :
1° Le II de l'article 206 est ainsi rédigé :
"II. - Les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.
"Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot." ;
2° Le II de l'article 209 est ainsi rédigé :
"II. – L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.
"Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes."

Ces dispositions se substituent aux dispositions transitoires antérieures énoncées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ÉLAN, qui disposaient :
"Article 206 II. - Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en

conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
À cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés."
"Article 209 II. - Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
À cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés." ■

Bail commercial

Déplafonnement du loyer de renouvellement

(Fixation du loyer de renouvellement)

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

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 avril 2022
Pourvoi n° 19-24.068

Le loyer du bail renouvelé peut être fixé à la valeur locative, hors plafonnement, lorsque le locataire a adjoint une activité de restauration servie à table à l'activité de snack-bar et en cas d'augmentation de la population de la commune.

LA COUR

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué *(Rouen, 5 septembre 2019)* M. et Mme [W] (les locataires), bénéficiaires d'un bail commercial portant sur des locaux appartenant à M. et Mme [K] (les bailleurs), ont, après avoir reçu un congé avec offre de renouvellement moyennant un nouveau loyer, saisi le juge des loyers commerciaux d'une demande de fixation du prix du bail renouvelé.

Examen du moyen

Énoncé du moyen

Les locataires font grief à l'arrêt de fixer à la somme de 15 355 euros le loyer annuel du bail renouvelé à effet du 16 mars 2014, alors :

"1°/ que dans leurs conclusions d'appel les consorts [W] faisaient valoir que la clause d'accession des travaux en fin de jouissance interdisait que soit pris en considération, tant pour apprécier le déplafonnement que pour fixer la valeur locative, les travaux réalisés par le preneur au cours de la durée du bail expiré ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°/ que le bailleur ne peut se prévaloir d'une modification des caractéristiques des lieux loués résultant de travaux réalisés par le preneur, que lorsqu'il en est devenu propriétaire par l'effet de l'accession ; qu'en retenant, comme de nature à justifier le déplafonnement du loyer litigieux, la réalisation par les preneurs des travaux d'installation d'une terrasse en bois, couverte d'une tente style barnum, amovible, d'une trentaine de m² et de création un terrain de pétanque, après avoir relevé que le bail prévoyait que tous travaux, embellissements, et améliorations

quelconques qui seraient faits par le preneur même avec l'autorisation du bailleur deviendraient à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, la Cour d'appel a violé les articles L. 145-34 et R. 145-8 du Code de commerce ;

3°/ que le bailleur ne peut se prévaloir d'une modification des caractéristiques des lieux loués résultant de travaux réalisés par le preneur, que lorsqu'il en devenu propriétaires par l'effet de l'accession ; qu'en tenant compte pour fixer la valeur locative, des travaux réalisés par les preneurs au cours du bail expiré, après avoir relevé que le bail prévoyait que tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur même avec l'autorisation du bailleur deviendraient à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, la Cour d'appel a violé les articles L. 145-33 et R. 145-8 du Code de commerce".

Réponse de la Cour

3. La Cour d'appel, nonobstant le motif erroné tiré de la modification des caractéristiques des lieux loués résultant de travaux réalisés par le preneur au cours du bail expiré, a retenu, par motifs propres et adoptés, qu'au cours de cette période, dans les lieux loués destinés à l'activité de vente à emporter, snack-bar, débit de tabac, presse, loto, rapido et jeux, les locataires avaient adjoint une activité de restauration servie à table modifiant la destination des lieux et, que les facteurs locaux de commercialité avaient, du fait de l'augmentation de la population de la commune, connu une modification notablement positive.

4. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi (…)

Décision attaquée : CA Rouen, 5 septembre 2019.

Arrêt n° 334 F-D

M et Mme Desmoulins c./ M et Mme Amiard.

Mme Teiller, prés. ; Mme Andrich, rapp. ; SCP Didier et Pinet et SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, av.

COMMENTAIRE

Dans la petite ville normande de Saint-André-de-l'Eure les propriétaires d'un immeuble à usage commercial et d'habitation avaient consenti, en 2005, un bail commercial pour une activité de vente à emporter, snack-bar, tabac et jeux.

Lors du renouvellement du bail à effet du 16 mars 2014, les propriétaires demandèrent la fixation du loyer à la valeur locative, hors plafonnement, en invoquant trois motifs de déplafonnement sur lesquels la Cour de cassation se prononce par le présent arrêt.

I - PREMIER MOTIF DE DÉPLAFONNEMENT : LA MODIFICATION DE LA CONSISTANCE DES LOCAUX

En cours de bail, les locataires avaient réalisé un certain nombre de travaux.

Dans la cour, précédemment à usage de parking, ils avaient installé une terrasse en bois, couverte d'une tente style barnum, d'une trentaine de mètres carrés.

Ils avaient transformé une réserve située au rez-de-chaussée en local de plonge avec arrivée d'eau, vidange, évacuation, évier.

Ils avaient enfin créé un terrain de pétanque, en planches et gravillons.

Le tribunal et la Cour d'appel avaient estimé que ces travaux constituaient une modification des caractéristiques des lieux loués justifiant le déplafonnement.

L'appréciation de l'importance de la modification et de son caractère notable appartient au juge du fond, puisqu'il s'agit de circonstances de fait que la Cour de cassation ne contrôle pas.

La Cour de cassation contrôle cependant la qualification des travaux et l'on connaît la distinction classique entre, d'une part, les travaux d'amélioration, et d'autre part, les travaux modifiant les caractéristiques des locaux.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration, le locataire bénéficie de dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce selon lesquelles ils ne peuvent pas être invoqués par le bailleur si ce dernier n'en a pas assumé la charge, directement ou indirectement, notamment en acceptant un loyer réduit [(1)].

En revanche, lorsqu'il s'agit d'une modification des caractéristiques des locaux, elle peut constituer un motif de déplafonnement lors du premier renouvellement suivant la réalisation des travaux [(2)], même si le bailleur ne les a pas pris en charge.

En l'occurrence, les juges du fond avaient bien qualifié les travaux de modification des caractéristiques des lieux loués, susceptible d'entraîner un déplafonnement lors du premier renouvellement du bail.

(1) Voir J.-D. Barbier et C.-E. Brault, Le statut des baux commerciaux, *éd. 2020, p. 86 et 323 ; Cass. civ. 3e, 14 mars 2019, n° 18-13.221,* Administrer *avril 2019, p. 31, note J.-D. Barbier.*
(2) Cass. civ. 3e, 4 nov. 1998, JCP, *Éd. 1999, p. 915, note P.-H. Brault ; Cass. civ. 3e, 19 février 2003, n° 01-12.205,* Administrer *juin 2003, p. 23, note J.-D. Barbier.*

Cependant, le locataire se prévalait de la clause d'accession figurant au bail qui stipulait que tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur deviendraient la propriété du bailleur, sans indemnité, "*à la fin de la jouissance*".

Ce type de clause a déjà fait l'objet de jurisprudences nombreuses. Lorsque les parties conviennent que l'accession des travaux et améliorations interviendra "*en fin de jouissance*" ou "*à la sortie des lieux*", cela signifie qu'elle jouera seulement lors du départ du locataire [(3)]. Par conséquent, la modification des locaux ne peut pas être invoquée utilement par le bailleur comme motif de déplafonnement lors d'un renouvellement, puisque le locataire reste en place.

Cette règle s'applique quelle que soit la qualification des travaux, qu'il s'agisse d'améliorations ou d'une modification des caractéristiques des locaux.

C'est donc à juste titre que le locataire faisait valoir, à l'appui de son pourvoi "*que le bailleur ne peut se prévaloir d'une modification des caractéristiques des lieux loués résultant de travaux réalisés par le preneur, que lorsqu'il en est devenu propriétaire par l'effet de l'accession*".

La Cour de cassation approuve ce moyen en relevant "*le motif erroné (de la Cour d'appel) tiré de la modification des caractéristiques des lieux loués résultant de travaux réalisés par le preneur au cours du bail expiré*", mais elle ne casse pas pour autant l'arrêt de la Cour d'appel, car les deux autres motifs de déplafonnement restaient suffisants pour fonder la décision attaquée.

II - DEUXIÈME MOTIF DE DÉPLAFONNEMENT : LA MODIFICATION DE LA DESTINATION DES LIEUX

La Cour de cassation note que la Cour d'appel a retenu une modification notable de la destination des lieux en cours de bail justifiant ainsi le déplafonnement du loyer de renouvellement.

Aux termes des conventions locatives, le locataire pouvait exploiter dans les lieux loués un commerce de vente à emporter, snack-bar, débit de tabac, loto, rapido et jeux, et presse.

Or il résultait de l'expertise que le locataire avait développé une activité de restauration servie à table.

La carte affichait un plat du jour à 8 euros, une formule entrée-plat ou plat-dessert à 11 euros, et une formule à 13 euros incluant l'entrée, le plat et le dessert.

Le déplafonnement était motivé de la façon suivante par la Cour d'appel : "(…) *la restauration proposée, qui n'est pas de la restauration traditionnelle avec plats élaborés et possibilité de choix de plats à la carte, excède néanmoins ce qui est proposé dans le cadre de la vente à emporter de snack bar prévue au bail, puisque les clients sont servis à table à l'exception du buffet de hors-d'œuvre*".

La motivation n'est pas très détaillée, mais les juges distinguent la restauration traditionnelle, la restauration sans autre qualificatif, et l'activité de snack-bar.

Notons que l'INSEE, pour les codes APE (activité principale exercée) distingue la restauration traditionnelle (code 5610A) et la restauration de type rapide (code 5610C).

La classification APE est importante puisqu'elle est retenue pour l'immatriculation au registre du commerce, laquelle doit mentionner une activité conforme à celle réellement exercée [(4)].

Il nous semble que, si l'on s'en tenait à la distinction des codes APE, l'activité effectivement exploitée relevait, comme le "*snack-bar*", de la catégorie "*restauration de type rapide*", puisque les juges du fond avaient eux-mêmes estimé que la restauration proposée n'était pas de la "*restauration traditionnelle*". Or, l'activité de "*snack-bar*" n'interdit pas, par elle-même, la consommation sur place. Mais ces circonstances de fait ne sont pas contrôlées par la Cour de cassation et l'appréciation peut varier d'un juge à l'autre.

Notons qu'à d'autres occasions, les juges du fond ont déjà été amenés à définir et à distinguer les activités de restauration, de dégustation sur place, de traiteur, et de vente de produits alimentaires de luxe [(5)].

Pour revenir au cas d'espèce commenté, c'est en cours de bail, par avenant, que le preneur avait été autorisé à adjoindre l'activité de presse en contrepartie d'une augmentation de loyer.

Rappelons que ce type d'avenant est risqué pour le bailleur car il serait susceptible d'être annulé comme contraire aux règles d'ordre public relatives à la déspécialisation [(6)].

Mais il a été jugé que la modification notable de la destination des lieux permet le déplafonnement du loyer en renouvellement, même si elle s'est accompagnée d'une majoration de loyer [(7)], ou d'une indemnité [(8)].

---

(3) Cass. civ. 3e, 27 mai 2003, n° 02-11.666, Gaz. Pal. *18 octobre 2003, p. 36.*
(4) Cass. civ. 3e, 22 septembre 2016, n° 15-18.456, Gaz. Pal. *15 novembre 2016, p. 62 ; Cass. civ. 3e,18 janvier 2011, n° 09-71.910,* Gaz. Pal. *12 mars 2011, p. 21, notes J.-D. Barbier.*
(5) Cass. civ. 3e, 17 juin 2021, n° 19-26.317, Gaz. Pal. *9 novembre 2021, p. 67, note J.-D. Barbier.*
(6) Cass. civ. 3e, 19 mai 2004, n° 03-11.303, Gaz. Pal. *30 septembre 2004, p. 36, note J.-D. Barbier,* Administrer *juillet 2004, p. 27, note B. Boccara et D. Lipman-Boccara.*
(7) Cass. civ. 3e, 24 février 1988, n° 86-17.687, Gaz. Pal. *1988, p. 798, note J.-D. Barbier ; CA Paris, 31 octobre 1995,* Administrer *février 1996, p. 34, note B. Boccara ; Cass. civ. 3e, 16 décembre 1997, n° 96-12.915,* Administrer *avril 1998, p. 37, note B. Boccara.*
(8) Cass. civ. 3e, 16 juillet 1997, Administrer *octobre 1997, p. 44, note B. Boccara.*

III - TROISIÈME MOTIF DE DÉPLAFONNEMENT : LA MODIFICATION DES FACTEURS LOCAUX DE COMMERCIALITÉ

La Cour de cassation relève que les juges du fond ont retenu, comme motif de déplafonnement, une modification notable et positive des facteurs locaux de commercialité du fait de l'augmentation de la population de la commune. Là encore, la Cour de cassation ne contrôle pas les circonstances de fait.

Les juges du fond avaient retenu une augmentation de la population de 6,7 % entre 2006 et 2011, la construction de lotissements, la création d'un supermarché et l'installation d'une clinique vétérinaire. L'expert avait toutefois constaté que le nombre de logements vacants avait augmenté de 24 % entre 2006 et 2013, tandis que le nombre de ménages variait de + 16 %, le nombre d'élèves scolarisés de + 26 % en primaire et maternelle et de + 16 % pour le collège.

Tous ces éléments de fait pouvaient prêter à discussion, mais les juges du fond retinrent une amélioration notable de la commercialité.

Le loyer du bail renouvelé devait donc être fixé à la valeur locative, hors plafonnement. ■

Samuel Guillaume
Avocat, associé
Blatter Seynaeve

Bail commercial • Définition des grosses réparations de l'article 606 du Code civil

Cass. civ. 3e, 21 avril 2022, RG : 21/14036

Les gros travaux de l'article 606 du Code civil sont ceux qui affectent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

LA COUR

[...] Vu les articles 606 et 1134 du Code civil, ce dernier dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

5. Il résulte du premier de ces textes que les réparations d'entretien sont celles utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble, tandis que les grosses réparations affectent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

6. Aux termes du second, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

7. Pour accueillir la demande, l'arrêt retient, d'une part, que, lorsqu'une clause du contrat met à la charge du bailleur les grosses réparations édictées par l'article 606 du Code civil, celui-ci doit supporter toutes les réparations d'entretien utiles au maintien permanent de l'immeuble et non uniquement celles strictement énoncées par l'article précité et, d'autre part, que le remplacement des fenêtres constitue une grosse réparation.

8. En statuant ainsi, sans relever que les travaux en litige intéressaient l'immeuble dans sa structure et sa solidité [...].

COMMENTAIRE

Selon l'article 606 du Code civil, applicable aux relations entre le nu-propriétaire et l'usufruitier mais dont l'application est clairement transposée aux relations entre le bailleur et le preneur :
"Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien."

Si, pendant longtemps, la Cour de cassation a jugé que cette énumération était limitative *(Cass. civ. 3e, 10 février 1999, n° 97-13097 ; Cass. civ. 3e, 27 novembre 2002, n° 01-12816,* Bull. civ. *III, n° 235)*, elle a infléchi ultérieurement sa jurisprudence en décidant que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale *(Cass. civ. 3e, 13 juillet 2005, n° 04-13764,* Bull. civ. *III, n° 155 ; Cass. civ. 3e, 2 mars 2017, n° 15-22056)*, laissant au juge du fond le soin de les distinguer des réparations d'entretien, en fonction de la définition ainsi donnée.

C'est cette définition des gros travaux qui est réaffirmée par l'arrêt rapporté confirmant une jurisprudence désormais bien établie.

Il ne faut donc pas s'en tenir à la rédaction littérale de l'article 606 du Code civil, mais à son interprétation jurisprudentielle, qui inclut les travaux intéressant la structure et la solidité générale de l'immeuble (mais pas, par exemple, les fenêtres, en l'espèce).

On rappellera néanmoins que si les gros travaux de l'article 606 et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ne sont pas récupérables sur le locataire, en application des dispositions d'ordre public de l'article R. 145-35 du même Code, le bailleur et le locataire restent néanmoins en principe libres dans le bail d'exclure des charges récupérables les seuls travaux limitativement visés par l'article 606 ou au contraire de faire simplement référence à cet article, les grosses réparations intéressant alors ceux qui portent sur la structure et la solidité de l'immeuble.

Bail commercial • Clause résolutoire • Conséquences d'une décision définitive accordant des délais de paiement non respectés par le locataire

CA Paris, Pôle 1, Ch. 2, 21 avril 2022, RG : 21/17487

À défaut de paiement des loyers courants et de respect de l'échéancier accordé judiciairement et à défaut d'appel, la clause résolutoire est définitivement acquise, sans qu'il soit besoin d'obtenir une nouvelle décision constatant l'acquisition de la clause et sans qu'il soit possible d'octroyer de nouveaux délais de paiement au locataire.

LA COUR

[...] L'ordonnance de référé du 6 mai 2019 a accordé à la société PJB Restauration des délais pour acquitter sa dette locative de 105 381,06 euros (arrêtée au 2e trimestre 2019 inclus) à raison de 23 mensualités de 4 400 euros et la dernière du solde, a suspendu les effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais et dit que faute pour la société PJB restauration de payer à bonne date, en sus du loyer, charges et accessoires courants, une seule des mensualités, et huit jours après l'envoi d'une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception , le tout deviendra immédiatement exigible, la clause résolutoire sera acquise et il sera procédé à l'expulsion immédiate de la société PJB restauration et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance si nécessaire de la force publique, des lieux loués sis 5 boulevard Vaugirard à Paris 15e.

Il est constant que cette ordonnance du 6 mai 2019 n'a été frappée d'aucun recours. Elle est irrévocable et doit recevoir application.

Il résulte de deux factures adressées les 20 janvier 2020 et 15 avril 2020 par le bailleur à son locataire que ce dernier était redevable, d'une part d'une somme de 3 412,43 euros TTC correspondant au complément de loyer variable dû au titre de l'exercice 2019, d'autre part d'une somme de 32 396,49 euros TTC au titre des loyers d'avril, mai et juin 2020 et de la provision sur charges du premier trimestre 2020. Le 18 septembre 2020, le preneur a été mis en demeure de payer le montant de ces deux factures. Il résulte toutefois de la lecture du décompte détaillé produit par le bailleur en pièce 9 et de celui produit en pièce 22 par le preneur, que cette dette locative n'a pas été réglée huit jours après la mise en demeure du 18 septembre 2020, nonobstant le versement régulier des 4 400 euros par mois imposés par le juge des référés au titre de l'arriéré, puisqu'au 1er octobre 2020 le compte locatif restait débiteur de plus de 69 000 euros.

Or ces montants, correspondant à des loyers et charges dus en sus de l'arriéré, relèvent des délais de paiement qui ont été consentis par le juge des référés, et leur non-paiement dans les huit jours de la mise en demeure du 18 septembre 2020, qui résulte de la lecture des décomptes précédemment évoqués et n'est d'ailleurs pas contesté par le locataire, entraîne l'acquisition de la clause résolutoire en application des dispositions de l'ordonnance de référé du 6 mai 2019.

Il ne peut être valablement soutenu que la mise en demeure du 18 septembre 2020 a été délivrée de mauvaise foi par le bailleur alors qu'il n'est pas contesté que les sommes réclamées sont bien dues en vertu des dispositions contractuelles et que les loyers en cause ne sont pas rendus inexigibles par les dispositions réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire.

Le bailleur ne peut non plus être considéré de mauvaise foi à vouloir mettre fin au bail et récupérer ses locaux en se prévalant de l'acquisition d'une clause résolutoire sur le fondement d'une décision de justice, étant observé que ce n'est que reconventionnellement qu'il a sollicité l'acquisition de la cause résolutoire dans le cadre de l'action formée par son locataire pour se voir accorder de nouveaux délais de paiement.

Cette demande de délais de paiement ne peut prospérer dès lors que la société PJB restauration a déjà obtenu le bénéfice des plus larges délais de paiement prévus par l'article 1343-5 du Code civil qui lui ont été alloués par l'ordonnnance de référé du 6 mai 2019.

L'ordonnance entreprise sera par conséquent confirmée en toutes ses dispositions, y compris en ce qu'elle a rejeté la demande indemnitaire de la société bailleresse, le caractère fautif de l'action en justice de la société locataire n'étant pas caractérisé, et aussi sur les dépens et l'application de l'article 700 du Code de procédure civile qui ont été exactement et justement appréciés par le premier juge [...].

COMMENTAIRE

On sait qu'en cas d'arriérés locatifs, le juge des référés peut, en application de l'article L. 145-41 du Code de commerce, accorder des délais de

paiement au locataire et suspendre l'exécution de la clause résolutoire du bail, sous réserve notamment du respect de l'échéancier accordé pour payer les arriérés de loyer et du paiement à bonne date des loyers courants, pendant le cours des délais accordés *(Cass. civ. 3e, 5 octobre 1999, n° 98-13.141 ; Cass. civ. 3e, 18 mars 2009, n° 08-10.256)*.

Cependant, après qu'une décision de justice soit rendue, à défaut de paiement des loyers courants et/ou des arriérés de loyers faisant l'objet de l'échéancier accordé judiciairement et à défaut d'appel, la clause résolutoire est définitivement acquise, les délais accordés et la suspension qui en est résultée étant réputés non avenus, tandis que l'expulsion du locataire, devenu occupant sans droit ni titre, peut être poursuivie *(Cass. civ. 3e, 14 mai 2008,* Administrer *10/2008.48 ; Cass. civ. 3e, 21 janvier 2009, n° 07-19916 ; Cass. civ. 3e, 8 octobre 2015, n° 14-15.152 ; Cass. civ. 3e, 10 juillet 2007, n° 06-13639 ; Cass. civ. 3e, 23 juin 2016, n° 15-15.316 ; Cass. civ. 3e, 6 juillet 2017, n° 16-18.869)*.

La Cour de cassation précise à cet égard que dès lors que les conditions fixées par une ordonnance définitive accordant des délais de grâce ne sont pas respectées, l'effet de la clause résolutoire est irrévocablement acquis, sans qu'il soit besoin d'obtenir une nouvelle décision constatant l'acquisition de la clause *(Cass. civ. 3e, 21 février 1990, n° 88-13.644,* Bull. *III n° 52 ; Cass. civ. 3e, 4 novembre. 1998, n° 96-18.554 ; Cass. civ. 3e, 8 décembre 1999, n° 88-13.644 ; Cass. civ. 3e, 10 juillet 2007, n° 06-13.639)*, l'expulsion pouvant être poursuivie là encore sans nouvelle décision *(Cass. civ. 3e, 14 mai 2008,* Administrer *10/2008.48)* après la mise en demeure éventuellement prévue par le juge des référés.

Dans une telle hypothèse, de nouveaux délais de paiement ne peuvent être octroyés au locataire *(Cass. civ. 3e, 2 avril 2003, n° 01-16.834 ; Cass. civ. 3e, 15 octobre 2008, n° 07-16.725 ; Cass. civ. 3e, 26 novembre 2013,* Administrer *2/2014.37 ; Cass. civ. 3e, 22 octobre 2015, n° 14-18026 ; Cass. civ. 3e, 22 octobre 2020, n° 19-19.542)*.

C'est précisément les circonstances dans lesquelles se trouvait le locataire dans l'affaire commentée à la suite d'une ordonnance de référé du 6 mai 2019 devenue définitive, dont l'échéancier n'avait pas été respecté, le locataire n'ayant pas non plus payé les sommes dues après la mise en demeure ultérieurement adressée par le bailleur de payer dans le délai de 8 jours prévu par cette ordonnance.

En ne réglant pas les sommes dues dans ce délai, la clause résolutoire était définitivement acquise, le locataire devenant occupant sans droit ni titre.

Le locataire avait tenté toutefois d'y faire échec en assignant le bailleur devant le juge des référés pour contester l'acquisition de la clause résolutoire et obtenir de nouveaux délais, ce dont il avait été débouté par une ordonnance rendue le 17 septembre 2021 dont il avait relevé appel.

Cependant, selon la jurisprudence constante précitée, la Cour d'appel ne pouvait que confirmer l'ordonnance du 17 septembre 2021 ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail à la suite de l'ordonnance définitive du 6 mai 2019. ■

Bail commercial - Fixations de loyers et indemnités

André Guillemain
Valérie Panepinto
Avocats à la Cour

Renouvellement indemnité d'éviction • Perte de fonds (oui) • Valeur du droit au bail (oui) • Indemnité d'occupation • Précarité (oui) (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 13 avril 2022, Aff. SCI Propexpo c./ la SAS La Dame de Cœur Of Paris, RG 17/00655)

Des carottes et des navets

"Il est constant et accepté par les parties que l'éviction entrainera la perte du fonds".
"Elle (l'expert) ajoute que depuis la fermeture de l'accès métro au niveau – 1 en juillet 2018 les conditions d'accès au Palais des Congrès se sont dégradées, entraînant en un an la baisse de fréquentation de 19 %".
"Il résulte de ces constatations que la valeur réelle du fonds, en dehors d'éléments conjoncturels, sera mieux appréciée en tenant compte des chiffres d'affaires de l'entreprise sur une période de cinq années, soit de 2015 à 2019".
"Le caractère régulièrement déficitaire de l'exploitation ne rend pas pertinente l'évaluation de la valeur de remplacement du fonds de commerce par l'excédent brut d'exploitation".
"C'est pourquoi il y a lieu de procéder à une évaluation par un pourcentage sur le chiffre d'affaires. Les barèmes appliqués dans le traité Francis L. 2018 varient, pour le commerce de lingerie bonneterie entre 50 et 85 % du chiffre d'affaires HT ; en l'espèce il apparaît justifié, dans l'hypothèse d'un loyer restant plafonné qui sera ci-après retenu, et en tenant compte du fait que le fonds est en l'espèce spécialisé dans la lingerie haut de gamme, d'appliquer un barème de 85 %".
"Ces éléments de modification des facteurs locaux de commercialité ne sont pas notables pour le commerce exercé et ne permettent pas d'écarter le principe du plafonnement".
"L'expert a proposé de retenir un prix au m² de 1 200 € HT par an" (prix de marché).
"Ce montant doit être approuvé, ce que la plupart des loyers inférieurs se rapportent à des plus grandes surfaces, et que le loyer supérieur en novembre 2017 pour une bijouterie est une valeur isolée".
"En l'espèce, la société La Dame du Cuir Of Paris est en conséquence redevable d'une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2014 jusqu'à la libération effective des lieux".
"Il est justifié en l'espèce de tenir compte d'un abattement de précarité de 15 % en raison de la longueur de la situation d'incertitude".

Observations

- **Sur les principes**

La Cour, après avoir rappelé qu'il convenait de rechercher si l'indemnité pouvait être de remplacement ou de déplacement, détermine, dès lors qu'il n'y avait pas de discussion sur la perte du fonds, la plus forte des deux valeurs entre celle du droit au bail et celle du fonds *(CA Versailles, 3 mars 2022, n° 20/01181 ; CA Paris, 22 mars 2017, n° 15/10377 ; CA Paris, 10 octobre 2018, n° 17/00201 ; CA Paris, 30 septembre 2021, n° 19/13340)*.

La Cour apprécie ces valeurs, a priori, à la date de son arrêt, puisque le locataire a usé de la faculté de se maintenir dans les lieux *(CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 9 avril 2014,* Administrer *juin 2014, p. 38, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 22 mars 2017,* Administrer *mai 2017, p. 25, obs. A. Guillemain ; CA Aix-en-*

Provence, 11e Chambre A, 25 janvier 2018, Administrer *mars 2018, p. 30, obs. A. Guillemain)*.

• Sur le montant de l'indemnité principale

Valeur du fond

L'exploitant, en l'état des travaux entrepris au Palais des Congrès, outre les effets des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la pandémie, demandait à la Cour de retenir comme base de son appréciation les exercices 2013 à 2015, l'expert ayant retenu les exercices 2017 à 2019, le bailleur reconnaissant une baisse de fréquentation imputable aux travaux de construction de la station Éole de la Porte Maillot.
La Cour estime devoir prendre en compte les exercices 2015 à 2019, pour mieux apprécier la valeur du fonds *"en dehors d'éléments conjoncturels"*…
L'arrêt étant prononcé le 13 avril 2022, date d'appréciation de l'indemnité, les années 2020 et 2021 sont écartées, sans explication réelle sur un éventuel impact sur la valeur du fonds de la commercialité dégradée, ce que chaque praticien a pu constater.
La méthode de la rentabilité est écartée au motif d'une absence totale de rentabilité, alors même que certaines décisions prennent en compte la moyenne arithmétique entre valeur par la rentabilité et valeur par les pourcentages du chiffre d'affaires, ce qui pénalise le preneur lorsque la valorisation par la rentabilité, ce qui est la majorité des cas, est inférieure à la valorisation par rapport au pourcentage de chiffre d'affaires.
Dès lors pour ne pas être pénalisé, mieux vaut être déficitaire, ce qui devrait choquer les esprits cartésiens, puisque si le fonds est déficitaire il a une valeur supérieure au même fonds s'il eut été bénéficiaire. En effet, la méthode, comme en l'espèce, est écartée compte tenu du *"caractère régulièrement déficitaire de l'exploitation"*.
Un recoupement entre les valorisations doit être fait, ce qui est le cas d'une jurisprudence majoritaire *(CA Paris, 14 décembre 2011,* Administrer *avril 2012, obs. A. Guillemain ; CA Rennes, 19 juin 2013,* Administrer *octobre 2013, p. 40, obs. A. Guillemain ; CA Aix-en-Provence, 26 septembre 2013,* Administrer *novembre 2013, p. 40, obs. A. Guillemain ; CA Versailles, 27 septembre 2016,* RG *15/00123,* Administrer *octobre 2016, p. 43, obs. A. Guillemain ; CA Caen, 15 juin 2017,* RG *12/03167,* Administrer *juillet 2017, p. 34, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 20 janvier 2021,* Administrer *mars 2021, p. 50, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 7 juillet 2021, n° 19/17585 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 10 novembre 2021, n° 14/05125)* et d'aventure si le fonds est déficitaire, le bas de la fourchette au titre des usages professionnels doit être préféré au haut de la fourchette.
La Cour retient 80 %, fourchette haute du barème, et aboutissant à une valorisation légèrement inférieure à 130 000 €, recherche la valeur du droit au bail.

La valeur du bail

La méthode est connue et il s'agit d'affecter d'un coefficient la différence annuelle entre le montant du loyer que le locataire aurait dû acquitter, si la boutique avait été libre à la location, ce qui implique la recherche des prix de marché d'une part, déduction faite de la valeur du loyer, telle qu'il aurait été fixé si le bail avait été renouvelé.
Au titre du loyer tel qu'il aurait été fixé en cas de renouvellement, la Cour retient le loyer plafonné écartant une éventuelle évolution des facteurs locaux de commercialité.
Au titre du loyer de marché, en cela inspiré par un expert dont les notions peuvent paraître approximatives, la Cour retient un prix de 1 200 €, résultat d'éléments de référence ***"locations nouvelles"*** et d'éléments de référence ***"renouvellements amiables"***.
Une telle recherche aboutit à une totale négation de la valeur de marché, qui ne peut résulter que de locations nouvelles, à supposer écartés les éléments décapitalisés lorsqu'il y a un panachage entre loyer et droit d'entrée pour une location nouvelle, ce qui est contestable *(pour une critique sur l'absence de prise en compte des éléments décapitalisés dans le cadre de la recherche de la valorisation du droit au bail, voir* Administrer *février 2019, n° 528, p. 32 , obs. A. Guillemain)*.
La Cour indirectement le reconnaît car lorsqu'il s'agit de rechercher la valeur locative pour déterminer l'indemnité d'occupation, la Cour précise que *"l'expert a évalué la valeur locative en renouvellement au 1er octobre 2014 au montant de 32 300 € soit une valeur de 850 € par m², tenant compte des valeurs locatives de marché pour de nouvelles locations, mais aussi des valeurs de renouvellement et des fixations judiciaires analysées"* pages 30 à 33 de son rapport.
Les carottes et les navets sont supposés faire bon ménage, puisque dans un premier temps le marché résulterait de davantage de carottes dans la composition du potage que de navets, soit une valeur de 1 200 €, pour que la soupe dans un deuxième temps soit composée de davantage de navets, ce qui permet d'aboutir à un prix de 850 € ?
Or, le marché ce sont les carottes nullement les navets, et les trois éléments de référence les plus proches au titre des locations nouvelles sont respectivement de 1 100 € en septembre 2019, 1 200 € en avril 2017 et 1 500 € en novembre 2017, éléments qui n'apparaissent pas justifiés à un prix de 1 200 €.
Le coefficient 8 sera laissé à l'appréciation des connaisseurs qui prennent pour grille des coefficients, à partir du prix de marché au m² pondéré.

• Les indemnités accessoires

Le remploi est celui d'usage de 10 %, les frais de réinstallation sont écartés au motif qu'il n'y a pas d'agencements spécifiques, ce qui parait être une inversion de la charge de la preuve telle que souhaitée par la Cour de cassation *(CA, 3e Ch. civ., 12 janvier 2017,* Administrer *mars 2017, p. 35, obs. A. Guillemain ; CA Colmar, 1re Ch. civ., section A, 27 mars 2019,* Administrer *mai 2019, p. 43, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 5 février 2020,*

Administrer *mars 2020, p. 35, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 27 mai 2020,* Administrer *juillet 2020, p. 44, obs. A. Guillemain).*

Le trouble commercial pour cause de déficit chronique est apprécié à 21 jours de chiffre d'affaires, alors qu'il est généralement évalué à partir de l'EBE.

Sur l'indemnité d'occupation, l'abattement est de 15 %, la date de fixation étant celle du 1er octobre 2014, abattement fixé *"en raison de la longueur de la situation d'incertitude"*…

Le montant de l'indemnité est indexé annuellement, étant rappelé qu'en la matière l'appréciation des juges du fond est souveraine d'une part, et qu'il était possible à supposer qu'une telle demande soit présentée de fixer année par année le montant de l'indemnité d'occupation, ce qui aurait pu se concevoir au titre des années 2020 et 2021 (*V. notamment* "La révision ou l'actualisation de l'indemnité d'occupation due par le preneur maintenu dans les lieux", Loyers et copr. *novembre 2006, étude n° 17, Ph.-H. Brault.* En faveur de l'indexation : *Cass. civ. 3e, 13 octobre 1993,* Loyers et copr. *1994, n° 74, obs. Ph.-H. Brault ; CA Paris, 16e A, 19 novembre 2003,* Administrer *mars 2004, p. 26, obs. B. Boccara et D. Lipman-Boccara ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 6 octobre 2010,* Administrer *déc. 2010, p. 68, obs. A. Guillemain ; CA Versailles, 19 mars 2013,* Juris-Data *n° 2013-006532.* Pour l'exclusion de l'indexation : *Cass. civ. 3e, 25 avril 1984,* Gaz. Pal. *1984, II, Panorama 226 ; CA Paris, 16e A, 11 avril 1995,* Loyers et copr. *1995, n° 281, obs. Ph.-H. Brault ; 14 novembre. 2005,* Juris-Data *n° 2005-291814 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 20 juin 2012,* Juris-Data *n° 2012-015464, 14 novembre 2012,* Juris-Data *n° 2012-027134 ; 10 avril 2013,* Administrer *août-septembre 2013, p. 49, obs. A. Guillemain ; 29 mai 2013,* Juris-Data *n° 2013-013347 ; 18 février 2015,* Administrer *mars 2015, p. 37, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 24 février 2016,* RG *13/24523,* Administrer *mars 2016, p. 39, obs. A. Guillemain. ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 10 octobre 2018,* RG *17/00201,* Administrer *novembre 2018, p. 22, obs. A. Guillemain.* Pour une fixation année par année : *Cass. civ. 3e, 7 novembre 1990,* Juris-Data *n° 1990-002940 ;* JCP *N 1991, II, p. 214 ;* Rev. Loyers *1990, p. 309, obs. Ch.-H. Gallet ; appréciation critique de la portée de cet arrêt de M. Ph.-H. Brault in* Loyers et copr. *novembre 2006, étude n° 17 précitée ; TGI Paris, 18 Ch., 1re Section, 21 juin 2016,* RG *13/03624,* Administrer *août-septembre 2016, p. 56, obs. A. Guillemain ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 19 avril 2017,* RG *14/17417,* Administrer *mai 2017, p. 23, obs. A. Guillemain).*

Il est vrai que la Cour écarte *"la perte partielle de la chose louée"* dès lors que les professionnels n'ont pas été privés *"de la jouissance du bien loué, avec possibilité d'y effectuer des travaux d'entretien ou de rénovation, ou diverses tâches de gestion"* bien que la Cour reconnaisse que ces mesures *"restrictives de circulation du public ont nécessairement eu un impact négatif sur l'activité commerciale"*.

Une interrogation demeure sur les demandes du locataire puisque la Cour précise :

"la société locataire n'invoque pas de mesures de fermeture administrative de son commerce".

Raison pour laquelle la Cour conclut :

"l'indemnité d'occupation est en conséquence due sans interruption jusqu'à la restitution des clés".

A. G.

Loyer • Fixation du loyer du bail renouvelé • Renouvellement au 1er janvier 2016 • Le Mans • Tous commerces à l'exception de commerces malodorants • Valeur locative inférieure au loyer plafonné (non) • Valeur médiane des éléments de comparaison (oui) • Actualisation des loyers d'origine (oui) (CA Angers, Chambre commerciale, 5 avril 2022, Aff. SARL Lenoir c./ SCI Les Siréniens, RG 21/02022)

"Le locataire prétend voir fixer le prix du bail à renouveler à la valeur locative qu'elle estime être de 19 300 € hors charges et hors taxes, soit à un montant inférieur au prix du loyer plafonné et* a fortiori *à celui du prix du bail expiré, supérieur au montant du loyer plafonné.
Le bailleur prétend de son côté voir fixer le prix du bail à renouveler au montant du loyer plafonné, soit 23 957,70 € hors taxes et hors charges.
Il convient donc uniquement de déterminer la valeur locative des locaux pour savoir si elle est inférieure au montant du loyer plafonné".

Observations

La Cour était saisie de la fixation du loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2016.

1/ Curieusement, le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire du Mans avait rejeté la demande du preneur de fixation à la baisse du loyer du bail renouvelé aux motifs *"que la preuve d'une variation notable à la baisse des éléments d'appréciation exigée à l'article L. 145-33 1° et 4° n'est pas rapportée"*.
Or, au visa de l'article L. 145-33 du Code de commerce, le loyer **doit** être fixé à la valeur locative si celle-ci est inférieure au prix du loyer plafonné, voire au loyer contractuel *(voir not. Cass. civ. 3e, 3 décembre 2003, n° 02-11374 ; Cass. civ. 3e, 11 décembre 2007 n° 07-10476 ; CA Paris, 2 juillet 2014,* Juris-Data *2014-015864 ; Cass. civ. 3e, 23 juin 2014, n° 14-12.411 ; Cass. civ. 3e, 5 novembre 2014,* Juris-Data *2014-026650 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 28 février 2018,* Juris-Data *: 2018-002984 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 10 octobre 2018 :* Juris-Data, *2018-017473 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 17 avril 2019,* Administrer *juin 2019, p. 42, obs. V. Panepinto ; CA Douai, 17 octobre 2019,* Administrer *novembre 2019, p. 43, obs. V. Panepinto ; CA Toulouse, 11 décembre 2019* Administrer *janvier 2020, p. 49, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 29 janvier 2020,* Administrer *mars 2020, p. 36, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 9 juin 2021,* Administrer *août-septembre 2021, obs. V. Panepinto)*, le juge ayant l'obligation de rechercher, au besoin d'office, si le loyer du bail renouvelé correspond effectivement à la valeur locative *(cf. not. Cass. civ. 3e, 5 novembre 2014 susvisé, Cass. civ. 3e, 29 novembre 2018, n° 17-27.043,* Gaz. Pal., *19 mars 2019, n° 11, p. 71, obs. J.-D. Barbier)*.
Il n'y a donc pas lieu de s'interroger sur une modification notable des éléments visés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 précité, ce que la Cour de cassation a encore très récemment rappelé *(Cass. civ. 3e, 6 mai 2021, n° 20-15.179,* AJDI *février 2022, p. 115, obs. D. Lipman-W. Boccara,* Loyers et copr. *juillet-août 2021, comm. 115, obs. E. Chavance,* La Semaine Juridique Entreprises et Affaires, *n° 45, 11 novembre 2021, 1481, obs. V. Panepinto)*.
Il est donc étonnant que le preneur ait demandé à la Cour de juger *"qu'il y a une modification notable des éléments énumérées par les articles L. 145-33 et suivants et R. 145-2 et suivants du Code de commerce entraînant une diminution de la valeur locative"*.

2/ En outre, pour déterminer le prix unitaire, la Cour retient la valeur *"médiane"* (444 €/m²B) des éléments de référence recensés par l'expert. Or, toute valeur médiane des éléments de comparaison est peu compatible avec la notion de valeur locative déterminée selon les critères visés aux articles L. 145-33 et R. 145-7 du Code de commerce. La jurisprudence, à tout le moins parisienne, exclut déjà toute moyenne arithmétique à partir des éléments de comparaison *(CA Paris, 3 mai 2006,* Juris-Data *2006-306314 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 27 juin 2012,* RG *n°09/05732 ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 17 avril 2019,* Administrer *juin 2019, p. 42, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 8 juillet 2019,* Administrer *octobre 2019, p. 48, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 1er avril 2021,* RG *19/02782, CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 9 juin 2021,* Administrer *juillet 2021, p. 34, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 22 septembre 2021,* Administrer *décembre 2021, p. 38, obs. V. Panepinto.* En faveur de la prise en compte de la moyenne arithmétique *: CA Toulouse, 5 juin 2019,* Administrer *juillet 2019, p. 44, obs. V. Panepinto ; CA Rennes, 5e Ch.,*

6 mai 2019, RG *16/03831 ; CA Nîmes, 13 janvier 2021,* Administrer *février 2021, p. 39, obs. V. Panepinto)*.

3/ De même, la Cour valide la méthode de l'expert consistant, pour déterminer la valeur locative, à "*actualiser*" les loyers de références initiaux à la date du 1er janvier 2016, date d'effet du renouvellement. Or, la méthode consistant à actualiser le loyer d'origine à partir vraisemblablement des indices pour prétendument parvenir à la valeur locative à la date d'effet du renouvellement est à bannir pour être étrangère également aux modalités de détermination prévues à l'article L. 145-33 et en réalité permet de déterminer un loyer… plafonné ! *(voir not. CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 11 février 2015,* Juris-Data *2015-003012)*.

V. P.

Loyer • Renouvellement au 1er juillet 2018 • Extension terrasse • Modification des caractéristiques des locaux (non) • Modification des facteurs locaux de commercialité (non) • Expertise (non) (CA Versailles, 12e Chambre, 14 avril 2022, Aff. SCI des Tilleuls c./ SARL M.C., RG 20/06207)

"Le déplafonnement serait, selon la société des Tilleuls, justifié du fait de l'adjonction d'une terrasse en cours de bail, modifiant les caractéristiques des locaux loués, et représentant une modification notable des facteurs locaux de commercialité.
(…)
Aussi, quand bien même l'extension de la terrasse aurait augmenté considérablement la capacité d'accueil de la terrasse, celle-ci ne faisant pas partie des locaux loués aux termes du bail, il ne peut en être déduit une modification des locaux loués. Par ailleurs, cette extension ne peut constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité, au vu du caractère précaire du droit à terrasse sur le domaine public, ainsi que mentionné par l'acte de cession du fonds de commerce.
(…)
Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de désignation d'expert, ne relevant pas de sa mission d'apprécier si une terrasse est de nature à entrainer un déplafonnement, et constitue ou non une modification des facteurs locaux de commercialité. En conséquence, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il n'a pas retenu l'existence de motifs justifiant le déplafonnement, et en ce qu'il a débouté la société des Tilleuls de sa demande de fixation du loyer renouvelé à la valeur locative".

Observations

La Cour était saisie de l'appel du bailleur à l'encontre du jugement du juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Nanterre en date du 9 novembre 2020 l'ayant débouté de sa demande de déplafonnement du loyer mais également de sa demande d'expertise. La bailleresse prétendait à une modification notable des caractéristiques des locaux d'une part, et à une modification notable des facteurs locaux de commercialité d'autre part, en raison de l'adjonction d'une terrasse extérieure.

1°) Sur la modification des caractéristiques des locaux.

La Cour relève que la modification ayant consisté en l'adjonction d'une terrasse, "*ne porte pas sur les lieux loués eux-mêmes*", s'agissant d'une terrasse extérieure ouverte soumise à autorisation d'utiliser le domaine public à titre précaire, l'autorisation précisant notamment "*que les équipements constituant la terrasse ouverte ne comporteront aucun ancrage dans le sol et ne pourront être placés sur le trottoir que pendant les horaires d'ouverture de l'établissement*".

Elle en déduit que *"l'extension, au cours du bail expiré, de la terrasse de plein air devant l'établissement, installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative, ne peut être retenue comme une modification des caractéristiques des locaux loués, dès lors qu'elle ne fait pas partie de ceux-ci" (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 17 février 2021,* Administrer *mars 2021, p. 52, obs. V. Panepinto ; CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 15 septembre 2021,* Administrer *novembre 2021, p. 40, obs. V. Panepinto)*, ce que la Cour de cassation a d'ailleurs rappelé aux termes d'un arrêt en date du 13 octobre 2021 : *"la Cour d'appel a exactement retenu que l'extension, au cours du bail expiré, de la terrasse de plein air devant l'établissement, installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative, ne pouvait être retenue comme une modification des caractéristiques des locaux loués, dès lors qu'elle ne faisait pas partie des locaux" (Cass. civ. 3e, 13 octobre 2021, n° 20-12.901,* Administrer *novembre 2021, p. 30, obs. J.-D. Barbier)*.

2°) Sur la modification des facteurs locaux de commercialité.

Dans l'esprit du bailleur, la modification des facteurs locaux de commercialité était avérée en raison de l'agrandissement de la terrasse qui constituait *"une extension appréciable d'activité pour une brasserie restaurant car elle permet l'accueil de clients supplémentaires"* (entre 26 et 30 couverts supplémentaires, soit une capacité d'accueil multipliée par trois, compte tenu d'une salle de restaurant de petite dimension).
La Cour balaye l'argument et exclut toute modification notable des facteurs locaux de commercialité *"au vu du caractère précaire du droit à terrasse sur le domaine public"*.
Le bailleur avait vraisemblablement tenté de se prévaloir de l'arrêt de la Cour de cassation susvisé en date du 13 octobre 2021 qui semble favorable à sa thèse, pour avoir considéré que *"l'autorisation municipale accordée, en permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, contribue au développement de l'activité commerciale"* et d'ailleurs l'arrêt de la Cour d'appel avait été cassé faute d'avoir vérifié si cette terrasse ne modifiait pas les facteurs locaux de commercialité.

3°) Sur la demande de désignation d'un expert.

Comme en première instance, la demande du bailleur de désignation d'un expert est rejetée, la Cour considérant que ne relève pas de la mission de l'expert *"d'apprécier si une terrasse est de nature à entrainer un déplafonnement, et constitue ou non une modification des facteurs locaux de commercialité"*. ■

V. P.

Copropriété

Pascaline Déchelette-Tolot
Avocat à la Cour
LPA-CGR avocats

Sur les irrégularités formelles affectant le procès-verbal d'assemblée générale : précisions

Assemblée générale • Contestation • Mention des opposants (non) • Irrégularité formelle (non)

Cass. civ 3e, 23 mars 2022, arrêt n° 286 F-D, pourvoi n° F 21-13.544

Lorsque la Cour d'appel juge qu'une décision d'assemblée générale a été prise à l'unanimité des votants comme cela résulte du procès-verbal d'assemblée générale, et qu'elle n'a pas fait application des dispositions de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, elle n'a pas méconnu le principe du contradictoire et a légalement justifié sa décision.

LA COUR

Examen du moyen

Énoncé du moyen

2. Mme [H] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors :

"1 °/ qu'il est interdit au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2016 énonce, sans ambiguïté, que la présidente, le scrutateur et le secrétaire de séance ont chacun été élus 'à la majorité des copropriétaires présents et représentés', *ce qui exclut un vote à l'unanimité et établit l'existence de copropriétaires opposants ou abstentionnistes, dont le procès-verbal devait légalement mentionner le nom et le nombre de voix ; qu'en affirmant néanmoins qu'il s'agissait* 'd'une élection intervenue à l'unanimité des votants', *pour en déduire qu'il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection, et ainsi rejeter la demande de Mme [H] tendant à la nullité de l'assemblée générale, la Cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, en violation du principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;*

2°/ que, subsidiairement, le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que, pour débouter Mme [H] de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, la Cour d'appel rappelle que, selon l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ; qu'elle retient qu'après avoir rappelé que l'élection devait avoir lieu à la majorité des votants, l'assemblée générale des copropriétaires a constaté que cette majorité avait été atteinte, qu'il importe peu que seule la majorité ait été visée, dès lors qu'elle n'exclut pas une unanimité des votants, ainsi que cela résulte expressément du nombre de tantièmes indiqué et que, s'agissant d'une élection intervenue à l'unanimité des votants, il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient

opposés ou abstenus à l'élection ; qu'en relevant d'office le moyen de droit tiré de l'application de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, sans préalablement inviter les parties à faire valoir leurs observations à cet égard, la Cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, et violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

3°/ que, subsidiairement, les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel *de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication ; que la loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif ; que, pour débouter Mme [H] de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, la Cour d'appel rappelle que, selon l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ; qu'elle retient qu'après avoir rappelé que l'élection devait avoir lieu à la majorité des votants, l'assemblée générale des copropriétaires a constaté que cette majorité avait été atteinte, qu'il importe peu que seule la majorité ait été visée, dès lors qu'elle n'exclut pas une unanimité des votants, ainsi que cela résulte expressément du nombre de tantièmes indiqué et que, s'agissant d'une élection intervenue à l'unanimité des votants, il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection ; qu'en faisant ainsi application des dispositions de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, pour écarter le grief tiré de l'inobservation, par le procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2016, des formalités substantielles prévues à l'article 17 de ce décret, quand l'article 17-1 du décret de 1967, créé par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété, ne pouvait s'appliquer à un procès-verbal établi antérieurement à son entrée en vigueur, la Cour d'appel a violé les articles 1 et 2 Code civil, ensemble l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par fausse application*".

Réponse de la Cour

3. Ayant constaté qu'il résultait du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2016 que le président de séance, le scrutateur et le secrétaire avaient été désignés, chacun et séparément, par tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, ce dont elle a exactement déduit que, dès lors, ce procès-verbal ne pouvait mentionner le nom et le nombre de millièmes d'aucun copropriétaire opposant ou abstentionniste, la Cour d'appel, qui n'a pas dénaturé cet écrit, et qui, en l'absence d'irrégularité formelle affectant celui-ci, n'a pas fait application de l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, créé par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, et n'a pas méconnu le principe de la contradiction, a ainsi légalement justifié sa décision.

COMMENTAIRE

Cet arrêt confirmatif est l'occasion de revenir sur les dispositions de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967 issu du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 qui dispose : "*L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsque elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voies, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté*". Cet article s'est inspiré d'une décision récente de la Cour de cassation *(Cass. civ. 3e, 11 juillet 2019, n° 18-18.615)*.

En l'espèce, une copropriétaire, Mme H, contestait l'assemblée générale du 8 juillet 2016 d'où il résultait sans ambiguïté que la présidente, le scrutateur, et le secrétaire de séance avaient été chacun élus à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

La lecture de ce procès-verbal indiquait qu'aucun nom de copropriétaire opposant n'était mentionné, la copropriétaire a saisi le tribunal en annulation du procès-verbal d'assemblée générale en ce qu'il ne mentionnait pas le nom des copropriétaires opposants ou abstentionnistes et ainsi contrevenait aux dispositions de l'article 17 du même décret d'où il résulte que le procès-verbal... "*précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus .../...*"

La copropriétaire invoquait donc le non-respect de cette disposition de l'article 17 du décret et reprochait à la cour d'appel de Bastia d'avoir rejeté sa demande d'annulation au motif que, selon les dispositions de l'article 17-1 du décret issu du décret du 2 juillet 2020 relevé d'office, elle précisait qu'il résultait expressément du nombre de tantièmes indiqués dans le procès-verbal d'assemblée générale que l'élection était intervenue à l'unanimité des votants, qu'il ne pouvait donc être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection.

La copropriétaire contestatrice reprochait à la Cour d'avoir statué en application de l'article 17-1 du décret, sans avoir respecté le principe du contradictoire, ne l'ayant pas préalablement invitée à faire valoir ses observations à cet égard.

Elle soulevait en outre les dispositions des articles 1er et 2 du Code civil portant sur l'application de la loi dans le temps, exposant qu'en application de ces articles le décret du 2 juillet 2020 ne pouvait s'appliquer en l'espèce.

Le procès-verbal d'assemblée générale contesté *(8 juillet 2016)* était bien antérieur aux textes invoqués.

La Cour de cassation confirme la décision de la Cour d'appel en ce qu'elle a refusé la demande d'annulation de l'assemblée générale s'appuyant sur les constatations de faits reprises dans l'arrêt d'appel, le procès-verbal d'assemblée générale précisant que les votes désignant le président de séance, le scrutateur et le secrétaire avaient été effectués séparément par "*tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale*".

En conséquence, il n'était pas possible de faire état de copropriétaires opposants ou abstentionnistes, il n'était donc pas nécessaire de "*reconstituer le sens du vote*".

La haute juridiction en déduit que la Cour d'appel n'a pas fait application de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967 et n'a donc pas méconnu la règle d'application de la loi dans le temps et n'a en conséquence pas méconnu le principe de la contradiction en ne demandant pas aux parties de se prononcer sur l'application dudit texte.

La responsabilité du syndic ne peut être recherchée en l'absence de travaux urgents

Syndics • Responsabilité • Travaux urgents (non) • Irrecevabilité de l'action du copropriétaire

Cass. civ. 3e, 23 mars 2022, arrêt n° 292 F-D, pourvoi n° 21-13.083

Le syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires, ne peut se voir reprocher à titre personnel une responsabilité alors que l'action introduite à son encontre sur le fondement de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur des travaux incombant au syndicat des copropriétaires et ne présentant pas le caractère de travaux urgents.

LA COUR

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué *(Rennes, 14 janvier 2021)*, Mme [N] est propriétaire d'un appartement à usage locatif dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

2. Invoquant des désordres dans cet appartement, elle a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Grand Moulin et la société Aprogim, son syndic, devant le juge des référés afin d'obtenir, sur le fondement des articles 808, devenu 834, et 809, devenu 835, du Code de procédure civile, leur condamnation à réaliser des travaux et à lui payer une provision à valoir sur son préjudice.

Sur le second moyen

Énoncé du moyen

4. Mme [N] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable son action dirigée contre le syndic Aprogim, alors :

"*1°/ que le syndic doit veiller personnellement au bon état d'entretien des parties communes de l'immeuble et pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, notamment, en faisant procéder aux travaux urgents ; qu'en déclarant irrecevable son action contre la société Aprogim au seul motif que ses demandes portaient* 'sur l'exécution de travaux par le syndicat des copropriétaires qui est représenté par son syndic', *qu'elle ne pouvait* 'solliciter la condamnation en nature de ce dernier, en son nom personnel, aux travaux qui incombent à la copropriété' *bien que Mme [N] ait sollicité la condamnation du syndic à faire exécuter des travaux de nature à faire cesser le défaut d'entretien et la dégradation des parties communes à l'origine des désordres affectant son appartement, la Cour d'appel a violé l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

2°/ que le syndic doit veiller personnellement au bon état d'entretien des parties communes de l'immeuble et pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, ce qui lui impose de mettre en œuvre toutes les diligences nécessaires afin d'établir les origines d'un sinistre ; qu'en déclarant irrece-

vable son action bien qu'elle ait sollicité qu'il soit enjoint au syndic de missionner un maître d'œuvre afin de déterminer l'origine des remontées capillaires que subissait son appartement, dont elle a, elle-même, relevé qu'elles pouvaient avoir en partie pour cause les parties communes, la Cour d'appel a violé l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en toute hypothèse, le syndic est personnellement responsable à l'égard de chaque copropriétaire sur le fondement délictuel ou quasi-délictuel des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission ; qu'elle sollicitait la condamnation du syndic Aprogim en raison de manquements personnels de ce dernier ; qu'en déclarant cette action irrecevable au motif que 'les demandes de l'appelante portent sur l'exécution de travaux par le syndicat des copropriétaires qui est représenté par son syndic et l'appelante ne peut solliciter la condamnation en nature de ce dernier, en son nom personnel, aux travaux qui incombent à la copropriété', *la Cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du Code civil".*

Réponse de la Cour

5. La Cour d'appel a constaté que les travaux litigieux n'avaient pas le caractère urgent exigé par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour obliger le syndic à procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

6. Elle en a exactement déduit que les demandes présentées par Mme [N] à l'égard du syndic, personnellement, étaient irrecevables.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

COMMENTAIRE

Dans un immeuble en copropriété Mme [N] propriétaire d'un appartement à usage locatif assigne le syndicat des copropriétaires ainsi que la société Aprogim son syndic devant le juge des référés, en application des articles 808 *(834 nouveau)* et 809 *(835 nouveau)* du Code de procédure civile afin qu'il soit procédé à la réalisation de travaux et que lui soit alloué une provision à valoir sur son préjudice.

Devant la Cour de cassation la copropriétaire conteste la décision de la cour d'appel de Rennes qui a déclaré irrecevable son action entreprise à l'encontre du syndic la société Aprogim.

Les demandes présentées par Mme [N] avaient pour objet de missionner un maître d'œuvre spécialisé en ingénierie structure et de faire réaliser sous astreinte les travaux que celui-ci préconiserait et ordonner que le maître d'œuvre effectue un diagnostic complet de l'immeuble afin de déterminer l'origine des infiltrations sous chape qui lui causaient préjudice.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires était invoquée devant la Cour d'appel sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 celui-ci étant responsable des dommages causés aux copropriétaires, en l'espèce Mme [N], ayant leur origine dans les parties communes, s'agissant ici d'infiltrations dans son appartement conséquence de remontées capillaires susceptibles de provenir des parties communes.

L'origine des infiltrations étant située, d'après Mme [N] dans les canalisations parties communes à l'exception des parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements qui constituaient des parties privatives.

Dans sa décision, la Cour d'appel juge que les obligations du syndicat des copropriétaires étaient sérieusement contestables, la cause principale de l'humidité constatée était le défaut d'étanchéité du réseau d'eau froide partie privative.

La présente affaire traite de la seule responsabilité personnelle du syndic engagée sur le fondement des travaux urgents tels que décrit à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que le rôle du syndic est *"d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci".*

Mme [N] soutenait que le syndic doit veiller personnellement au bon état d'entretien des parties communes de l'immeuble pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien notamment en faisant procéder aux travaux urgents.

Or, la cour d'appel de Dijon a jugé qu'il y avait une contestation sérieuse sur l'origine des désordres, celle-ci pouvant résulter du mauvais état des canalisations parties privatives.

La Cour de cassation en déduit que la notion de travaux urgents ne peut être invoquée en l'espèce et qu'ainsi les dispositions des articles 808 et 809 du Code de procédure civile ne peuvent s'appliquer.

L'action de Mme [N] en référé n'est pas recevable.

Les obligations du syndicat des copropriétaires étant sérieusement contestables, jugée recevable, la responsabilité personnelle du syndic qui n'a pas fait réaliser en urgence les travaux concernant les parties privatives ne peut être davantage recherchée.

Par comparaison ont été considérés comme des travaux urgents pour réparation de fuite d'eau *(CA Paris, 23e Ch. B, 5 avril 2002,* Loyers et copr. *2002, com. 214, CA Paris, 23e Ch. A, 13 mars 2002,* AJDI *2002, p. 473)* ont été également considéré comme urgents certains travaux de remplacement de la canalisation générale des eaux usées qui s'était rompue *(TGI Marseille, 23 novembre 1978,* Administrer *mars 1980, p. 37, obs. E.-J. Guillot).*

Transmission des archives et documents du syndicat des copropriétaires au nouveau syndic

Syndic • Cessation du mandat • Obligation de transmission des documents et archives du syndicat • Condamnation sous astreinte (non)

Cass. civ. 3e, 23 mars 2022, arrêt n° 291 F-D, pourvoi n° 21-11.289

Cet arrêt confirmatif illustre les difficultés que peut rencontrer le syndic nouvellement désigné lors de la transmission des pièces détenues par le précédent syndic qui a exercé ses fonctions pendant 10 ans.
Le nouveau syndic, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires ont assigné, sans succès, l'ancien syndic, afin d'obtenir sa condamnation sous astreinte à lui communiquer un certain nombre de pièces.
C'est en considération de l'appréciation souveraine par la cour d'Aix-en-Provence de la valeur et de la portée des éléments de faits produits, des unités d'archives remises, que la Cour d'appel n'a pas fait droit aux demandes de condamnation de l'ancien syndic.

LA COUR

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué *(Aix-en-Provence, 7 novembre 2019)*, la société Cogefim Fouque était syndic de l'ensemble immobilier Les Rosiers, à Marseille, soumis au statut de la copropriété.

2. L'assemblée générale des copropriétaires du 16 mars 2017 a mis fin à son mandat et désigné en qualité de nouveau syndic la société Solafim.

3. Se plaignant de ce que l'ancien syndic n'aurait pas communiqué la totalité de ses archives au nouveau, le syndicat des copropriétaires et la société Solafim ont fait assigner la société Cogefim Fouque afin d'obtenir sa condamnation sous astreinte à lui communiquer les pièces réclamées.

Examen des moyens

Énoncé des moyens

4. Par leur premier moyen, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la transmission sous astreinte des états de dépenses des exercices 2007 à 2014, alors :

"1°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la liste des pièces transmises par la société Proarchives, annexée à la lettre du 9 mars 2018 adressée par celle-ci à la société Cogefim Fouque, qui constitue la pièce n° 4 du bordereau annexé aux conclusions d'appel de cette dernière et consiste en un tableau sur 6 pages mentionnant, dans la 8e colonne, la description complète des pièces transmises pour les 26 conteneurs dont le numéro est indiqué en 1re colonne, ne mentionne aucun état des dépenses ; qu'en considérant, pour rejeter la demande de transmission des états de dépenses des exercices 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014, que 'ces documents sont relatifs aux comptes de la copropriété qui figurent parmi les archives gardées par Proarchives', *la Cour d'appel a dénaturé la liste des pièces transmises par la société Proarchives en violation du principe susvisé ;*

2°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en ce qui concerne les pièces comptables, la liste des pièces transmises par la société Cogefim Fouque à la société Solafim, qui figure dans un bordereau de remise de pièces en date du 11 avril 2017, ne mentionne la remise d'états de dépenses que pour les années 2016-2017 et 2015, sans mentionner aucun autre état de dépenses ; qu'en considérant, pour rejeter la demande de transmission des états de dépenses des exercices 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014, que 'ces documents sont relatifs aux comptes de la copropriété qui figurent parmi ( ) la comptabilité remise par Cogefim Fouque', *la Cour d'appel a dénaturé le bordereau du 11 avril 2017 en violation du principe susvisé".*

5. Par leur deuxième moyen, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la transmission sous astreinte des factures Cogefim Fouque relatives aux honoraires facturés à la copropriété pour la période du 1er janvier 2016 au 17 mars 2017, alors *"que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la liste des pièces transmises par la société Proarchives, annexée à la lettre du 9 mars 2018 adressée par celle-ci à la société Cogefim Fouque, qui constitue la pièce n° 4 du bordereau annexé aux conclusions d'appel de cette dernière et consiste en un tableau sur 6 pages mentionnant, dans la 8e colonne, la description complète des pièces transmises pour les 26 conteneurs dont le numéro est indiqué en 1re colonne, ne mentionne la transmission de factures que pour les années 2006 (p. 1, 4e ligne et p. 2, 1re ligne) et 2010 (p. 3, 2e ligne) ; qu'en considérant, pour rejeter la demande de transmission des factures*

de la société Cogefim Fouque au titre des honoraires facturés par elle pour les années 2016 et 2017, que 'les factures et les ventes concernant les années 2006 à mars 2017 sont comprises ( ) dans les archives gardées par Proarchives', *la Cour d'appel a dénaturé la liste des pièces transmises par la société Proarchives en violation du principe susvisé".*

6. Par leur troisième moyen, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la transmission sous astreinte des factures relatives aux frais de relance, du suivi contentieux, de mise aux contentieux, de vente aux enchères facturées aux copropriétaires débiteurs pendant la période du 1er janvier 2006 au 17 mars 2017, alors *"que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la liste des pièces archivées par la société Proarchives annexée à la lettre du 9 mars 2018 ne mentionne de pièces contentieuses que pour l'année 2003 ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de transmission des factures relatives aux frais de relance, du suivi contentieux, de mise aux contentieux, de vente aux enchères facturées aux copropriétaires débiteurs pendant la période du 1er janvier 2006 au 17 mars 2017, que* 'les factures et les ventes concernant les années 2006 à mars 2017 sont comprises ( ) dans les archives gardées par Proarchives', *la Cour d'appel a dénaturé la liste des pièces transmises par la société Proarchives en violation du principe susvisé".*

7. Par leur quatrième moyen, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la transmission sous astreinte des dossiers et procès-verbaux d'assemblées générales de 2007 et 2008, alors *"que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que la liste des pièces transmises par la société Proarchives, annexée à la lettre du 9 mars 2018 adressée par celle-ci à la société Cogefim Fouque, qui constitue la pièce n° 4 du bordereau annexé aux conclusions d'appel de cette dernière et consiste en un tableau sur 6 pages mentionnant, dans la 8e colonne, la description complète des pièces transmises pour les 26 conteneurs dont le numéro est indiqué en 1re colonne, mentionne uniquement, dans une ligne* 'AG', *(p. 5, ligne 3), dans la rubrique* 'contenu détaillé' *:* 'Trame, 16/12/2006, 21/11/2008 29/09/2008' *; qu'en considérant, pour rejeter la demande de transmission des dossiers et procès-verbaux d'assemblée générale pour l'année 2007, que* 'ces documents figurent dans la liste des archives gardées par Proarchives mises à disposition de Solafim', *la Cour d'appel a dénaturé la liste des pièces transmises par la société Proarchives en violation du principe susvisé".*

Réponse de la Cour

8. L'arrêt relève que la société Proarchives, à laquelle la société Cogefim Fouque avait confié la garde des archives de la copropriété, certifie dans une attestation du 9 mars 2018, avoir transféré sur le compte de son successeur, l'ensemble des unités d'archives en sa possession en date du 31 mai 2017, en produisant le listing desdits documents dont les appelants ont eu connaissance, que les états des dépenses des exercices 2006 à 2014 et 2016 à 2017 figurent parmi les archives gardées par la société Proarchives et la comptabilité remise par la société Cogefim Fouque, qu'en première instance, celle-ci a de nouveau remis les grands livres pour les années 2007 à 2017 au syndicat des copropriétaires et au syndic.

9. Il retient que, s'agissant de l'état des travaux, il était inclus dans la vingtaine de cartons remis par la société Cogefim Fouque à son successeur le 19 avril 2017.

10. La Cour d'appel a déduit de ces éléments de fait, dont elle a souverainement apprécié la valeur et la portée, que l'ensemble des unités d'archives en la possession de la société Cogefim Fouque avaient été remis au syndicat des copropriétaires et au syndic sans dénaturer la liste des documents annexés à la lettre du 9 mars 2018, qu'elle n'a pas prise en considération pour motiver sa décision de rejet de la demande, ni le bordereau de remise de pièces en date du 11 avril 2017 qu'elle n'a pas cité dans son arrêt.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche, et sur le troisième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, réunis

Énoncé des moyens

12. Par leur deuxième moyen, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la transmission sous astreinte des factures Cogefim Fouque relatives aux honoraires facturés à la copropriété pour la période du 1er janvier 2016 au 17 mars 2017, alors *"qu'en cas de changement de syndic de copropriété, la preuve de la transmission au nouveau syndic de l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires incombe à l'ancien syndic ; qu'en retenant, pour rejeter la demande tendant à obtenir la transmission des factures de la société Cogefim Fouque relatives aux honoraires qu'elle avait facturés pour la période du 1er janvier 2016 au 17 mars 2017, qu'*"aucune des parties n'ayant fait l'inventaire des factures remises ou reçues, il est impossible d'établir avec certitude que certaines factures seraient manquantes et surtout toujours en la possession de Cogefim Fouque', *quand il incombait à cette dernière de rapporter la preuve de la transmission des pièces litigieuses, la Cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1353 du Code civil".*

13. Par leur troisième moyen, la société Solafim et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la transmission sous astreinte des factures relatives aux frais de relance, du suivi contentieux, de mise aux contentieux, de vente aux enchères facturées aux

copropriétaires débiteurs pendant la période du 1er janvier 2006 au 17 mars 2017, alors :

"2°/ qu'en cas de changement de syndic de copropriété, la preuve de la transmission au nouveau syndic de l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires incombe à l'ancien syndic ; qu'en retenant, pour rejeter la demande tendant à obtenir la transmission des factures de la société Cogefim Fouque relatives aux frais de relance, de suivi contentieux, de mise au contentieux et de vente aux enchères facturées aux copropriétaires pour la période du 1er janvier 2066 au 17 mars 2017, que 'les factures et les ventes concernant les années 2006 à mars 2017 sont comprises tant dans les archives gardées par Proarchives que dans les documents remis par Cogefim Fouque ces derniers représentant pas moins de cinq cartons', *sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée par les conclusions d'appel, si le caractère incomplet de la transmission des pièces par la société Cogefim Fouque ne procédait pas de ce qu'elle avait transmis la seule liste des dossiers portés au contentieux, quand tous les copropriétaires n'avaient pas fait l'objet de procédures en recouvrement de charges, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

3°/ qu'en cas de changement de syndic de copropriété, la preuve de la transmission au nouveau syndic de l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires incombe à l'ancien syndic ; qu'en retenant, pour rejeter la demande tendant à obtenir la transmission des factures de la société Cogefim Fouque relatives aux frais de relance, de suivi contentieux, de mise au contentieux et de vente aux enchères facturées aux copropriétaires pour la période du 1er janvier 2066 au 17 mars 2017, qu'"aucune des parties n'ayant fait l'inventaire des factures remises ou reçues, il est impossible d'établir avec certitude que certaines factures seraient manquantes et surtout toujours en la possession de Cogefim Fouque', *quand il incombait à cette dernière de rapporter la preuve de la transmission des pièces litigieuses, la Cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1353 du Code civil".*

Réponse de la Cour

14. C'est sans inverser la charge de la preuve que la Cour d'appel, qui a seulement souligné les difficultés rencontrées dans l'administration de la preuve en raison du temps passé et de l'absence d'inventaire des factures, a retenu qu'il ressortait des éléments de preuve produits, et qu'elle a souverainement appréciés, que l'ensemble des factures dont disposait la société Cogefim Fouque et le gestionnaire des archives Proarchives avaient été transmises à la société Solafim.

15. Le moyen n'est donc pas fondé.

COMMENTAIRE

Lors d'une assemblée générale du 16 mars 2017 la société Cogefim Fouque syndic de copropriété est remplacée par la société Solafim nouveau syndic.

Les archives de la société Cogefim Fouque en sa qualité de syndic ont été gardées par la société Proarchives.

Cette société a transféré à la société Solafim nouveau syndic l'ensemble des unités d'archives en sa possession en date du 31 mai 2017.

L'ancien syndic a remis sa comptabilité à la société Solafim et en première instance, il a remis les grands livres pour les années 2007 à 2017 au syndicat des copropriétaires et au nouveau syndic.

L'ensemble des documents confiés à Proarchives représentait 26 conteneurs.

Le syndicat des copropriétaires ainsi que son nouveau syndic avaient saisi le tribunal afin de se faire remettre notamment les factures du précédent syndic relatives aux honoraires facturés à la copropriété pour la période du 1er janvier 2016 au 17 mars 2017, les factures et les ventes concernant les années 2006 à mars 2017, les factures relatives aux frais de relance, du suivi contentieux, de mise au contentieux, de ventes aux enchères facturées aux copropriétaires débiteurs pour la période du 1er janvier 2006 au 17 mars 2017, les dossiers et procès-verbaux d'assemblées générales de 2007 et 2008...

La haute juridiction considère que la Cour d'appel, en déboutant le syndicat des copropriétaires et la société Solafim de leurs demandes relatives aux pièces précitées a souverainement apprécié la valeur et la portée des documents qui ont été transmis par la société Cogefim Fouque. La haute juridiction relève en outre que les documents contestés par le syndicat des copropriétaires à savoir une attestation établie par Proarchives le 9 mars 2018 et un bordereau de remise de pièces du 11 avril 2017 ne figuraient pas parmi les éléments de preuve invoqués par la Cour d'appel.

Sur le fondement de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 la société Solafim et le syndicat des copropriétaires reprochaient au précédent syndic de ne pas avoir transmis les factures relatives aux honoraires pour la période du 1er janvier 2016 au 17 mars 2017, ni les factures relatives aux frais de relance du suivi contentieux de mise au contentieux de vente aux enchères facturées aux copropriétaires pour la période janvier 2006 au 17 mars 2017.

La jurisprudence met à la charge de l'ancien syndic la preuve qu'il a rempli l'obligation de transmettre tous les documents visés à l'article 18-2 précité *(Cass. civ. 3e, 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-10.590,* Administrer *n° 461, janvier 2013, obs. J.-R. Bouyeure).*

Cependant en l'espèce, la Cour d'appel reconnaissait qu'aucune des parties ayant fait l'inventaire des factures remises ou reçues, il était impossible d'établir avec certitude que certaines

factures seraient manquantes et surtout toujours en la possession de Cogefim Fouque.

Le syndicat des copropriétaires et la société Solafim reprochaient à la Cour d'avoir inversé la charge de la preuve en raison de ce qu'aux termes de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et de la jurisprudence, il incombait à l'ancien syndic de rapporter la preuve de la transmission des pièces litigieuses.

La haute juridiction confirme l'appréciation faite par la cour d'appel d'Aix-en-Provence en soulignant que les difficultés rencontrées dans l'administration de la preuve en raison du temps passé et de l'absence d'inventaire des factures a à bon droit retenu qu'il ressortait des éléments de preuve produits que la Cour a souverainement apprécié que les factures dont disposait que Cogefim Fouque avaient été transmises à la société Solafim.

Cette décision illustre la nécessité d'un classement rigoureux des archives du syndicat des copropriétaires ainsi que de la mise en place d'une nomenclature précise permettant d'identifier les documents y figurant.

Nullité d'assemblée générale invoquée pour la première fois par voie d'exception devant la Cour d'appel

Assemblée générale • Contestation pour la première fois en cause d'appel • Syndic bénévole • Convocation • Notification du procès-verbal d'assemblée générale

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022, RG : 16/08726

À l'occasion d'une procédure initiée par le syndic bénévole et le syndicat des copropriétaires d'un immeuble en copropriété aux fins de recouvrement de charges, la Cour d'appel juge irrecevable l'action du syndic bénévole et du syndicat des copropriétaires introduite en application d'une décision d'assemblée générale annulée à la demande du copropriétaire (contre lequel l'action a été introduite) pour la première fois en cause d'appel.
Outre le rappel procédural, cette décision est l'occasion de revenir sur les modalités de convocation et de notification des procès-verbaux d'assemblées générales.

LA COUR

Faits et procédure

Par exploit d'huissier délivré le 25 avril 2014, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par M. P. B. se disant son syndic bénévole a assigné M. J. I. I. en paiement d'un arriéré de charges et en condamnation, sous astreinte, à déconnecter son raccordement en eau potable de la canalisation ancienne commune pour se brancher sur la canalisation spécifique à son bâtiment.

Par jugement du 25 août 2015, le tribunal d'instance de Villejuif a :
• dit que M. B. ne justifie pas de sa qualité de syndic bénévole régulièrement désigné pour représenter le syndicat des copropriétaires,
• déclaré en conséquence irrecevables les demandes formées au nom du syndicat des copropriétaires,
• condamné M. B. aux dépens de l'instance.

M. B. et le syndicat des copropriétaires ont interjeté appel de cette décision.

Sur les fins de non-recevoir soulevées *in limine litis* par M. P. B. et le syndicat des copropriétaires

Sur la recevabilité de la demande de M. I. I. d'annulation de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 et de sa demande consécutive d'irrecevabilité des demandes formulées par le syndicat des

copropriétaires représenté par son syndic bénévole M. P. B.

M. B. et le syndicat soutiennent que la demande de nullité de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 serait irrecevable au motif d'une part qu'elle serait nouvelle, et d'autre part qu'elle devrait être formée par voie d'action ;

En l'occurrence, la nullité de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 invoquée par M. I. I. constitue un moyen de défense à l'action en paiement engagée par syndicat des copropriétaires ; elle est recevable au regard de l'article 564 (du CPC) précité en ce qu'elle tend à faire écarter les prétentions adverses ; la nullité d'une assemblée générale des copropriétaires peut être invoquée par voie d'exception comme moyen de défense à une action en paiement ;

Elle est également recevable au regard du même article en ce qu'elle tend à faire juger la question née de la survenance d'un fait, à savoir la nouvelle assemblée générale du 15 juillet 2019 intervenue en cours de procédure d'appel et dont le syndicat et M. B. se prévalent ;

Par ailleurs, la demande d'annulation de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 ayant désigné M. P. B. en qualité de syndic bénévole a un lien étroit avec le litige soumis au premier juge dans la mesure où M. I. I. contestait déjà la qualité de syndic de M. B. ; elle est donc recevable au regard des articles 565 et 566 (du CPC) précités ;

Sur la demande de M. I. I. d'annulation de l'assemblée générale du 15 juillet 2019

Sur la recevabilité de la demande au regard de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

Le procès-verbal d'assemblée générale doit donc être notifié au copropriétaire opposant ou défaillant (M. I. n'était pas présent à l'assemblée du 15 juillet 2019 comme il a été vu) par lettre recommandée avec accusé de réception ; une notification par la voie du RPVA dans le cadre d'une instance en justice n'est pas valable ; le moyen de M. B. et du syndicat tiré du fait que M. I. I., ayant eu connaissance du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 par notification RPVA du 19 septembre 2019, est forclos en sa demande depuis le 20 novembre 2019 est donc inopérant ;

Or, il n'est pas contesté que M. I. I. n'habite pas 107 rue des Roux à L'Hay les Roses, mais 33 rue de Rivoli à Paris 4e arrondissement ;

Il résulte de ce qui précède que le délai de contestation n'a pas commencé à courir, en l'absence de notification régulière du procès-verbal à M. I. I. ; sa contestation de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 est donc recevable au regard de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur la validité de l'assemblée générale du 15 juillet 2019

Le syndicat et M. B. versent aux débats des avis de réception de recommandés lesquels, outre le fait qu'aucun élément ne permet de les rattacher à une convocation pour l'assemblée générale du 15 juillet 2019, n'ont pas été distribués à M. I. I. puisque l'adresse mentionnée sur ces avis est celle du 107 rue des Roux à L'Hay-Les-Roses, où M. I. I. ne réside pas, comme il a été vu plus haut ;

L'absence de convocation à l'assemblée de M. I. I., copropriétaire, entraîne la nullité de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 ;

Il résulte de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires n'est pas valablement représenté par M. P. B., syndic bénévole ;

COMMENTAIRE

Dans un ensemble en copropriété composé de deux maisons et d'un immeuble M. I. I. est propriétaire du lot n° 3 (ci-après le propriétaire du lot n° 3).

Celui-ci a été assigné par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par M. P. B., son syndic bénévole en paiement d'un arriéré de charges.

Un premier jugement du tribunal d'instance de Villejuif en date du 25 août 2015 juge que M. B. ne justifie pas de sa qualité de syndic bénévole régulièrement désigné pour représenter le syndicat des copropriétaires.

Le syndic bénévole et le syndicat des copropriétaires ont fait appel de cette décision.

Pour sa défense, le copropriétaire du lot n° 3 demande à titre principal l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 juillet 2019 qui fonde l'action en paiement de charges à son encontre. Les appelants s'insurgent contre cette demande s'agissant d'une demande nouvelle portant sur un événement, l'assemblée générale du 15 juillet 2019, intervenu en cours de procédure. Ils soutiennent donc l'irrecevabilité du copropriétaire du lot n° 3 à demander l'annulation de cette assemblée générale.

La Cour statuant au visa des articles 564, 565 et 566 du Code de procédure civile juge la demande d'annulation de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 comme étant recevable, ne s'agissant que d'une demande accessoire pour écarter les prétentions des appelants et faire juger les questions nées de la survenance d'un fait.

L'assemblée générale du 15 juillet 2019, objet de la demande d'annulation par le copropriétaire du lot n° 3, a été convoquée par M. B. ancien syndic bénévole pour faire échec à une assemblée générale précédente du 29 juin 2019 au cours de laquelle une autre personne, M. D. B. avait été désigné en qualité de syndic bénévole.

C'est donc un conflit entre la désignation successive de deux syndics bénévoles qu'il est demandé à la Cour d'appel de trancher.

Or, il apparaît que l'assemblée générale du 15 juillet 2019 dont la nullité est demandée a été convoquée sans respecter les règles en la matière, notamment le copropriétaire du lot n° 3 a été convoqué à l'adresse de l'immeuble dans lequel il ne réside pas, les appelants invoquant le fait que la notification du procès-verbal de cette assemblée générale avait été faite valablement au copropriétaire du lot n° 3 par RPVA.

La Cour d'appel au visa de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que de l'article 18 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 64 du même décret juge que la contestation de l'assemblée générale du 15 juillet 2019 par le copropriétaire du lot n° 3 est recevable, le délai de contestation n'ayant pas commencé de courir (RPVA...).

La Cour d'appel annule l'assemblée générale du 15 juillet 2019 au visa des articles 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 65 et 7 et 9 du décret du 17 mars 1967 dont les dispositions sont d'ordre public et d'où il résulte que tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Lorsqu'un copropriétaire n'est pas convoqué l'annulation de l'assemblée générale en entier est encourue.

En l'espèce, aucun élément ne permet d'indiquer que le copropriétaire du lot n° 3 ait été convoqué à cette assemblée générale, il en résulte que la nullité de cette assemblée doit être prononcée : la seule preuve d'une convocation adressée au propriétaire n° 3 avancée par les appelants est l'adresse mentionnée sur l'avis de réception, il s'agit de l'adresse de l'immeuble où le copropriétaire ne réside pas, cette preuve n'est pas pertinente.

Limitation de l'occupation des chambres de service dans une copropriété d'habitation : clause licite du règlement de copropriété

Règlement de copropriété • Chambres de service • Limitation d'occupation • Destination de l'immeuble • Clause illicite (non)

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022, RG : 17/12819

La Cour d'appel confirme le jugement du tribunal de grande instance de Créteil qui a débouté la société LMP Patrimoine Holding, copropriétaire, de sa demande de déclarer illicite la clause du règlement de copropriété qui stipule : ***"les lots constitués par une chambre de service ne pourront être occupés que par des copropriétaires ou locataires d'appartements dépendants de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, soit par un membre de leur famille, soit par des personnes à leur service, à l'exclusion de toutes autres".***

LA COUR

Prétentions des parties

La société à responsabilité limitée LMP Patrimoine Holding, appelante, invite la Cour, au visa des articles 8, 25 b, 30 alinéa 4, 42, 43 de la loi du 10 juillet 1965, 1382 du Code civil et 700 du Code de procédure civile, à :

• infirmer le jugement rendu en toutes ses dispositions, …/…

à titre principal,

• dire et juger que la clause litigieuse du règlement de copropriété l'autorise à occuper le lot lui appartenant, soit lui-même, soit par un membre de sa famille, soit par une personne à son service,

à titre subsidiaire,

• dire et juger que l'interdiction faite par le syndicat des copropriétaires contre elle de jouir librement de son bien est illégale,

• en conséquence, déclarer non écrite la clause du règlement de copropriété limitant la jouissance du lot n° 34 par un copropriétaire déjà occupant d'un appartement dans la copropriété,

• dire et juger qu'elle est fondée à occuper son bien ou à le louer à toute personne, même extérieure à la copropriété, …/…

Sur le caractère licite ou illicite de la clause litigieuse

En l'espèce, l'interprétation de la clause litigieuse du règlement de copropriété ne fait aucun doute en ce qu'il est expressément mentionné que seuls les copropriétaires ou locataires d'appartement dépendant de l'ensemble immobilier, les membres de leur famille et les personnes à leur service, peuvent occuper les chambres de service à l'exclusion de toutes autres ; …/…

Il en résulte que la société LMP Patrimoine Holding a bien été informée des restrictions quant à l'usage de la chambre de service dont elle faisait l'acquisition et qui réservent son occupation aux copropriétaires ou locataires d'appartement dans l'immeuble, auxquels elle peut librement proposer de louer sa chambre de service ;

Cette clause n'est donc pas incompatible avec son droit de propriété, le paiement des charges de copropriété afférentes à son lot (4/1 028e des parties communes générales) outre la possibilité de le céder ; …/…

Le règlement de copropriété prévoit que l'immeuble est destiné à l'usage d'habitation, que les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, que la location en meublé d'appartements entiers est autorisé tandis que la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite ; …/…

Les trois autres chambres de service sont occupées par leurs propriétaires conformément aux stipulations du règlement de copropriété (attestations en pièces 15, 18 et 19 du syndicat des copropriétaires) ; …/…

Ces chambres de service apparaissent donc avoir été conçues comme des annexes aux unités principales d'habitation, ce que confirme la faiblesse des millièmes qui leur ont été attribués dès l'origine (4/1 000e) ; …/…

Sur la boîte aux lettres

L'article R. 111-14-1 du Code de la construction et de l'habitation *(ancien devenu R. 113-2)* prévoit que, pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes à lettres à raison d'une boîte à lettres par logement ;

Devant la Cour, la société LMP Patrimoine Holding fait valoir que sa chambre de service constitue un logement à part entière au sens de cet article ;

Il est exact que la société LMP Patrimoine Holding justifie de travaux réalisés dans la chambre de service, laquelle est désormais composée d'une entrée, d'une pièce principale avec cuisine et d'une salle de bain ;

Néanmoins et en tout état de cause, il a été vu que le règlement de copropriété n'autorise la location de la chambre de service qu'aux copropriétaires ou locataires d'un appartement dépendant de l'immeuble, de sorte que la demande de pose d'une boite aux lettres individuelles pour le lot n° 34 n'apparaît pas justifiée ; …/…

COMMENTAIRE

La société LMP Patrimoine Holding a acquis un lot de copropriété dans l'immeuble résidence le Suzerain à Nogent-sur-Marne, son lot est constitué d'une chambre de service.

La société LMP n'étant pas copropriétaire d'un appartement dans l'immeuble, le syndicat des copropriétaires lui fait interdiction de jouir librement de son bien en raison de la clause du règlement de copropriété qui dispose que les lots constitués de chambres de services ne peuvent être occupés que par des copropriétaires ou locataires d'appartement dépendant de l'ensemble immobilier soit par un membre de leur famille soit par des personnes à leur service à l'exclusion de toutes autres.

Par jugement du 12 mai 2017, le tribunal de grande instance de Créteil déboute la société LMP de sa demande tendant à juger la clause précitée illicite.

La Cour d'appel saisie par la société LMP confirme le caractère licite de la clause litigieuse.

À l'appui de son appel la société LMP invoque les dispositions de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

La société copropriétaire soutient que la vente d'une chambre de service à une personne extérieure à l'immeuble étant autorisée, l'interdiction qui lui est faite d'utiliser la chambre de service ne peut être considérée comme régulière.

Sur ce point la Cour répond en invoquant l'existence d'une lettre du gérant de la société LMP avant la signature de l'acte de vente, précisant qu'il a pris connaissance de ladite clause figurant au règlement de copropriété reproduite in extenso dans la lettre.

En outre est annexé à l'acte d'acquisition de la société LMP le certificat délivré par le syndic qui précise que l'acquéreur n'est pas propriétaire d'un ou plusieurs lots dans l'ensemble immobilier.

Il apparaît donc que la société LMP était parfaitement informée de la clause du règlement de copropriété limitant l'occupation des chambres de service.

Par ailleurs le lot vendu étant assorti de tantièmes de copropriété et pouvant être cédé, la clause relative à la limitation

de l'utilisation des chambres de service n'est pas incompatible avec le droit de propriété.

La clause du règlement de copropriété est justifiée par la destination de l'immeuble : la Cour précise que la plaquette publicitaire diffusée à l'occasion de la commercialisation de la résidence rappelle qu'il s'agit d'un petit immeuble de très grand standing entièrement en pierres de taille massives, en lisière du bois de Vincennes près des bords de la Marne... comprenant 16 appartements et 4 chambres de service, situé dans une des rues les plus cotées de la commune de Nogent qui ne comprend ni escalier de service ni gardien mais un vaste hall d'entrée, les matériaux utilisés étant de qualité noble...

La Cour déduit tant de la rédaction du règlement de copropriété que des modalités d'occupation de l'immeuble (les 3 autres chambres de service sont occupées par leurs propriétaires) que la destination de l'immeuble définie aux actes par ses caractères et sa situation vise à la conservation du standing de la copropriété et à la sauvegarde de la tranquillité de ses membres.

Confirmant le jugement entrepris, la Cour juge licite la clause contestée du règlement de copropriété, celle-ci "*ayant pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel*" en raison de son standing auquel porterait atteinte une augmentation du nombre des occupants.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 21 mars 2016, la société LMP a demandé l'autorisation de faire installer un module de deux boîtes aux lettres à son nom dans le hall de l'immeuble.

Les copropriétaires ont refusé de donner cette autorisation et la société LMP a sollicité du tribunal l'autorisation ainsi refusée par les copropriétaires, en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Le demandeur se fonde sur l'article R. 111-14-1 du Code de la construction et de l'habitation devenu R. 113-2 qui prévoit pour leurs dessertes postales que les bâtiments doivent être pourvus de boîte aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement.

La société LMP justifie de ce que la chambre de service est un logement en raison des travaux réalisés dans la chambre de service.

Toutefois le Tribunal, confirmé sur ce point par la Cour d'appel, ne fait pas droit à la demande d'autorisation au motif que la chambre de service dépendant des appartements, l'autorisation de poser une boîte aux lettres individuelle pour ce seul lot n'est pas fondée.

Le caractère résidentiel de l'immeuble justifie la licéité de la clause de limitation d'occupation des chambres de service sans méconnaître pour autant le principe de libre jouissance des parties privatives issu des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Restauration rapide : Irrecevabilité de l'action collective du syndicat des copropriétaires et conformité au règlement de copropriété

Action en justice • Action du syndicat • Recevabilité (non) • Exploitation du local commercial • Trouble anormal de voisinage • Règlement de copropriété • Cessation d'activité

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022, RG : 18/07212

Dans une copropriété de plusieurs bâtiments et comprenant 145 copropriétaires, l'exploitation d'un commerce de restauration rapide ne cause de nuisances sonores et olfactives qu'à certains d'entre eux, l'action du syndicat des copropriétaires n'est pas recevable, le trouble du voisinage invoqué n'ayant pas un caractère collectif.
En outre, les modalités d'exploitation du commerce ne sont pas contraires aux stipulations du règlement de copropriété. En conséquence, les demandes de fermeture du commerce et de dommages et intérêts sont rejetées.

LA COUR

Faits et procédure

Par jugement du 30 mars 2018, le tribunal de grande instance de Créteil a :
• condamné la société Fast Fried Chicken à faire cesser son activité de restauration rapide, boulangerie point chaud et autres telle que mentionnée à son objet social, au sein de la Résidence L'Orme Sainte, ce dans le délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, et passé ce délai sous astreinte provisoire de 200 € par jour de retard, laquelle courra sur une période de deux mois à l'issue de laquelle il sera de nouveau statué si nécessaire par le luge de l'exécution,
• condamné *in solidum* la société Des Bois et la société Fast Fried Chicken à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, …/…

Prétentions des parties

La société Fast Fried Chicken, appelante, invite la Cour, à :
• confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu qu'"*il ne peut être considéré que le trouble est généralisé et présente un caractère collectif conférant au syndicat des copropriétaires la capacité d'agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965*",
• déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable à agir,
• débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes, dont les demandes au titre de l'appel incident portant sur le prétendu non-respect de la réglementation en vigueur au titre de l'aération et la ventilation du commerce,
• infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamnée à faire cesser son activité de restauration rapide, boulangerie, point chaud et autres telle que mentionnée à son objet social, au sein de la résidence l'Orme Sainte-Marie ce dans le délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, et passé ce délai sous astreinte provisoire de 200 € par jour de retard laquelle courra sur une période de 2 mois à l'issue de laquelle il sera de nouveau statué si nécessaire par le juge de l'exécution, …/…

Le syndicat des copropriétaires, intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 9 et 15 de la loi du 10 juillet 1965, de : …/…
• infirmer le jugement entrepris en ce qu'il :
- a dit qu'il "*ne peut être considéré que le trouble est généralisé et présente un caractère collectif conférant au syndicat de copropriété la capacité pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965*",
- s'est abstenu de statuer sur la question du non-respect par l'appelante de la réglementation en vigueur au titre de l'aération et la ventilation d'un commerce de cuisine et restauration rapide ;

statuant à nouveau,
• constater que les nuisances subies par les copropriétaires présentent un caractère collectif de sorte qu'il est recevable à agir sur le fondement de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble,
• juger que l'activité de restauration rapide de la société Fast Fried Chicken doit également cesser en raison du

non-respect de la réglementation en vigueur au titre du traitement des déchets et de l'évacuation des eaux en l'absence de bac à graisse, et de l'aération et la ventilation d'un commerce de cuisine et restauration rapide afin de prévenir un dommage type "*incendie*" en l'absence de tout système d'évacuation des fumées conforme, …/…

Sur le trouble anormal de voisinage

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 autorise le syndicat à agir contre quiconque pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, ce qui englobe la poursuite des auteurs de nuisances dont les copropriétaires sont victimes ;

En application de cet article, lorsque des troubles de jouissance sont causés aux copropriétaires pris individuellement mais qu'ils ont par leur importance et leur étendue un caractère finalement collectif, le syndicat a qualité pour agir ;

En revanche, le syndicat n'a plus qualité pour agir si les troubles ne sont éprouvés que par une minorité de copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; …/…

Les attestations produites en appel ne sont donc pas suffisantes pour démontrer que le préjudice est subi par l'ensemble des copropriétaires et qu'ils le subissent de la même façon ; …/…

Sur la violation du règlement de copropriété et le non-respect de la réglementation en vigueur

En application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en cas de violation par les copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété ;

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires fait valoir que le règlement de copropriété prévoit en son article 6 section chapitre 1er titre deuxième, que les copropriétaires ou occupants "*ne pourront faire ou laisser faire aucun travail de quelque genre que ce soit, et de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement*" ; …/…

Le règlement de copropriété stipule que "*les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par le fait des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients (dans le cas éventuel de magasin) ou des gens à leur service. En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun travail de quelque genre que ce soit, et de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement*" ;

En l'espèce, il ressort des attestations produites que l'activité de restauration rapide de la société Fast Fried Chicken occasionne bien une gêne à certains de ses voisins ; …/…

Au surplus, ainsi que le souligne à juste titre tant la société Fast Fried Chicken que la SCI Des Bois, l'application de cette clause ne saurait fonder une interdiction d'exploiter mais uniquement une condamnation à mettre fin aux nuisances occasionnées, laquelle n'a pas été demandée par le syndicat des copropriétaires ;

La cessation d'activité fondée sur le non-respect des stipulations de règlement de copropriété n'est pas justifiée et sera rejetée ;

COMMENTAIRE

La SCI Des Bois (ci-après la SCI) est propriétaire dans la résidence de l'Orme Sainte-Marie située à Villeneuve-Saint-Georges des lots 300 et 301 consistant en une boutique au rez-de-chaussée du bâtiment C et du lot 170 cave dans ce même bâtiment.

Ces lots se situent dans un vaste ensemble immobilier qui comporte quatre bâtiments, totalisant 332 logements, 14 boutiques et 21 ateliers, il comprend 145 copropriétaires.

La SCI Des Bois a donné à bail ses lots de copropriété à la société Fast Fried Chicken qui exploite un commerce de restauration rapide.

Le syndicat des copropriétaires a saisi le tribunal de grande instance de Créteil aux fins de condamnation de l'exploitant à cesser son activité.

Par jugement du 30 mars 2018, le tribunal a condamné l'exploitant à cesser son activité de restauration rapide, boulangerie, point chaud et autres, au sein de la résidence de l'Orme Sainte-Marie dans un délai de quinze jours à compter de la signification du jugement et sous astreinte.

Le syndicat des copropriétaires invoquait un trouble anormal de voisinage, sur ce point le tribunal juge qu'il ne peut être considéré que le trouble est généralisé et présente un caractère collectif conférant au syndicat de copropriété la capacité pour agir en justice, le syndicat des copropriétaires était déclaré irrecevable en sa demande au titre du trouble anormal de voisinage.

Ainsi, l'exploitant demandait la confirmation du jugement pour absence de caractère collectif du trouble invoqué par le syndicat des copropriétaires et sollicitait de la Cour que le syndicat des copropriétaires soit déclaré irrecevable.

Par un arrêt infirmatif la cour d'appel de Paris déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes.

La Cour juge irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires sur le fondement du trouble anormal de voisinage en invoquant les dispositions de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent le syndicat des copropriétaires à agir en vue de la sauvegarde des droits afférant à l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires est recevable à introduire une action en dommages et intérêts à la suite d'un trouble présentant un caractère collectif par son importance et son étendue et lorsqu'apparaît un préjudice collectif ressenti de la même manière par tous les copropriétaires *(Cass. civ. 3e, 7 septembre 2011, n° 09-70.993, p. III, n° 140,* Loyers et copr. *2011, n° 11, p. 309 ; Paris, 15 septembre 1995,* RG *: 94/000386,* RDI *1996.116, obs. C. Giverdon)*.

En l'espèce le trouble dont se plaint le syndicat des copropriétaires est relatif à des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'à un dépôt de déchets devant la résidence.

Devant la Cour le syndicat des copropriétaires produit 32 nouvelles attestations, 10 attestations avaient été présentées devant le tribunal.

Il est indiqué que seul une trentaine de copropriétaires se sont plaints des nuisances sonores et olfactives alors que la copropriété est beaucoup plus importante et comprend notamment 145 copropriétaires, la Cour en déduit que les attestations produites en appel ne sont pas suffisantes pour démontrer le caractère collectif du préjudice invoqué.

En outre le syndicat des copropriétaires se plaint de dépôts graisseux entraînant une dégradation rapide de la façade nouvellement ravalée ce qui est contesté par un rapport établi par un architecte produit par l'exploitant qui indique que le ravalement n'est pas endommagé.

Pour répondre à l'argument du syndicat des copropriétaires invoquant l'absence de bac à graisse engendrant des dépôts graisseux dégradant la façade, le rapport de l'architecte confirme l'existence d'un bac à graisse dans le restaurant ainsi la Cour d'appel confirme le jugement sur l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires en réparation des troubles anormaux de voisinage.

La Cour juge que l'exploitation du commerce de restauration rapide est conforme aux dispositions du règlement de copropriété.

Le syndicat des copropriétaires invoque l'article 6 du règlement de copropriété qui stipule que ne pourront faire ou laisser faire aucun travail de quelque genre que ce soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit l'odeur ou autrement.

Toutefois l'activité de restauration n'est pas prohibée dans le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété stipule que les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée...

À ce sujet la Cour relève que les attestations produites témoignent d'une gêne causée à certains voisins mais constate que la majorité des copropriétaires n'est pas concernée par ces nuisances et juge que le non-respect de cette clause ne saurait fonder une interdiction d'exploiter mais uniquement une condamnation à mettre fin aux nuisances occasionnées, la Cour précise que cette demande n'a pas été présentée par le syndicat des copropriétaires dans le cadre de la procédure.

Enfin le syndicat des copropriétaires reproche à l'exploitant du commerce de restauration rapide de ne pas respecter le règlement sanitaire du département du Val-de-Marne en ce qui concerne le système d'évacuation des fumées.

Outre le fait que l'architecte a confirmé la conformité des installations du local à la réglementation, il est précisé que la société Fast Fried Chicken a soumis par l'intermédiaire de sa propriétaire la SCI des Bois, deux projets de résolutions pour une assemblée générale du 19 décembre 2018 visant à améliorer le système d'évacuation des fumées, ces deux résolutions ont été rejetées par l'assemblée générale qui ne peut en conséquence se prévaloir de troubles à ce titre.

La Cour ajoute qu'il n'appartient pas au syndicat des copropriétaires de faire respecter la réglementation administrative mais les dispositions du règlement de copropriété.

Pour l'ensemble de ces raisons la Cour juge que la demande visant à obtenir la cessation de l'activité de restauration rapide de la société Fast Fried Chicken à cause du non-respect de la réglementation et du non-respect du règlement de copropriété n'est pas fondée et est donc rejetée.

À qui appartient la chambre de service, lot n° 17 ?

Action individuelle • Chambre de service • Erreur d'occupation • Prescription acquisitive (non) • Remise en état • Responsabilité du notaire prescrite • Appel en garantie du vendeur prescrit

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022, RG : 18/03454

Dans un immeuble en copropriété les acquéreurs d'un appartement, en 1970, ont acquis également la chambre n° 20 et depuis la date de leur acquisition ont par erreur occupé la chambre lot n° 17 appartenant à une autre copropriétaire.
Le lot n° 17, chambre de service située au septième étage, a été acquis en 1983 par une copropriétaire en même temps que l'appartement principal situé au 6e étage, en dessous.
Depuis son acquisition, cette copropriétaire habitait à l'étranger et n'a jamais occupé le lot n° 17.
Lorsqu'en l'an 2000, elle revient à Paris et veut accéder à la chambre qu'elle a acquise, elle s'aperçoit que celle-ci n'est plus accessible.
C'est alors qu'elle saisit en référé le juge afin de faire désigner un expert. Il s'ensuit une succession de procédures qui permettent de faire le point notamment sur la prescription des différentes actions introduites.

LA COUR

Sur la prescription acquisitive

Aux termes de l'article 2272 du Code civil, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ;

En application de cet article, le juste titre est celui qui considéré en soi serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription ;

Aux termes de l'article 2240 du Code civil, la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription ; …/…

En réalité, même si la chambre n° 17 a été annexée aux lots 13 et 18, cette annexion n'est pas visée à l'acte de vente de sorte que M. G; ne peut se prévaloir d'un juste titre lui permettant d'acquérir cette chambre par prescription acquisitive abrégée ;

Également, le lot n° 17 n'étant visé ni à l'acte de vente des époux M. du 20 juillet 1970, ni à l'acte d'échange du 29 mars 1989, ni à l'acte de vente du 27 avril 1994, M. G. ne peut joindre à sa possession celle de son vendeur pour prescrire ce bien resté en dehors de la vente ;

En outre, il sera observé que dès 1997, M. G. s'est aperçu de l'erreur concernant le lot n° 20 dont il est propriétaire et de la confusion avec le lot n° 17 *(courrier de M. G. à Maître B. notaire, du 7 février 1997)*, qu'il a pris possession de son lot n° 20 et a acquis le lot mitoyen n° 19 pour les réunir en un seul appartement indépendant ;

Il a donc reconnu dès février 1997, les droits de Mme R. sur le lot n° 17 ;

Cette reconnaissance a interrompu la prescription commencée en 1994 ;

L'assignation délivrée par Mme R. à M. G. est en date du 28 mars 2001 ;

La prescription acquisitive du lot n° 17 n'est pas démontrée devant la Cour ;

Sur le préjudice de jouissance

En conséquence, et alors qu'il ne peut être contesté que Mme R. est privée de la jouissance de sa chambre de bonne depuis l'année 2000, le tribunal lui a alloué à juste titre une somme de 5 000 € à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance ;

Sur l'action en responsabilité formée par M. G. à l'encontre de la société 14 Pyramides Notaires

En l'espèce, le point de départ de l'action en responsabilité délictuelle engagée à l'encontre de l'étude notariale est bien la date à laquelle M. G. a connu les faits lui permettant de l'exercer, soit le 7 février 1997, lorsqu'il a écrit à Maître B. qu'il existait une confusion sur les lots n° 20 et 17 et non l'assignation qui lui a été délivrée le 29 septembre 2015, après dépôt du rapport d'expertise ;

Comme l'ont dit les premiers juges, le délai de prescription de cette action

a, par la suite, été interrompu par l'assignation en référé expertise en date du 7 mai 2001 ; cependant, l'interruption de cette prescription a cessé à la date à laquelle l'ordonnance de référé de désignation de l'expert a été rendue, soit le 25 mai 2001, et non à la date du dépôt du rapport d'expertise, du 5 février 2014 ;

À la date de l'ordonnance du 25 mai 2001, un nouveau délai de prescription a commencé à courir mais ce délai est venu à expiration le 25 mai 2011, sans que la loi du 12 juin 2008 ne modifie cette date d'expiration, cette dernière ne pouvant avoir pour effet de porter la durée de prescription à une durée supérieure à celle prévue par la loi antérieure ;

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a déclaré l'action en garantie formée par M.G. à l'encontre de la société 14 Pyramides Notaires irrecevable, comme étant prescrite ;

Sur l'appel en garantie formé par M. G. à l'encontre de la venderesse, Mme P.

Le tribunal a retenu à juste titre que le 7 février 1997 constitue le point de départ de la prescription de l'action en garantie d'éviction engagée par ce dernier à l'encontre de son vendeur, Mme P. ;

Comme l'ont dit les premiers juges, le délai de prescription de cette action a, par la suite, été interrompu par l'assignation en référé expertise en date du 7 mai 2001, et un nouveau délai de prescription de trente ans a commencé à compter du 25 mai 2001 ; la loi du 17 juin 2008 a réduit ce délai de prescription, et en application des dispositions transitoires de la loi, un nouveau délai de prescription de cinq ans a commencé à courir au jour de l'entrée en vigueur de la loi, soit à compter du 19 juin 2008, et a expiré le 19 juin 2013 ;

Or, ce n'est que par exploit d'huissier en date du 11 mai 2016 que M. G. a appelé en garantie son vendeur, Mme P., soit après l'expiration du délai de prescription de son action ;

Le jugement déféré en ce qu'il a déclaré irrecevable comme étant prescrite, l'action en garantie exercée par M. G. à l'encontre de Mme P., sera confirmé ;

COMMENTAIRE

Depuis 1983, Mme R. qui vit aux États-Unis est propriétaire dans un immeuble soumis au statut de la copropriété d'un appartement, d'une cave et d'une chambre de service située au septième étage formant le lot 17.

Le point de départ des erreurs en cascades commises dans le cadre de ce dossier résulte de l'occupation faite par les époux M. depuis 1970 du lot n° 17 alors qu'ils sont propriétaires au septième étage d'une chambre de service n° 20.

Deux années après son acquisition une autre personne, Mme P. acquière dans le même immeuble un appartement au sixième étage ainsi qu'une chambre de service lot n° 18 au septième étage.

Cette copropriétaire agrandit son appartement le reliant à la chambre de service qu'elle a acquise et à une autre chambre de service qu'elle a échangée avec les époux M. croyant devenir propriétaire du lot n° 20. Elle a en réalité pris possession du lot n° 17.

À l'occasion de ses travaux elle réunit le lot n° 17 au lot n° 18 chambre acquise initialement par elle.

C'est alors que par acte du 27 avril 1994 reçu par Maître B., Mme P. vend à M. G. l'appartement dont elle était propriétaire composé des lots n° 18, n° 13 *(son appartement)* et n° 20 *(en réalité chambre portant le n° 17)*.

Trois ans plus tard en 1997, M. G. entreprend de réunir deux chambres de service à savoir un lot n° 19 qu'il acquiert et le n° 20 qui est en réalité le lot n° 17.

Lorsqu'il réalise cette opération il s'aperçoit d'une confusion entre les lots 17 et 20 et c'est alors qu'il adresse une lettre à l'étude notariale en date du 7 février 1997 invoquant cette confusion.

Lorsqu'en 2000, Mme R. tente d'accéder à sa chambre lot n° 17 cela lui est impossible en raison des travaux de réunion opérés par M. G.

Mme R. assigne en référé M. G. et le syndicat des copropriétaires par exploit d'huissier du 27 avril 2001.

M. G. quant à lui assigne la société notariale et Mme P. par exploit d'huissier du 7 mai 2001.

Les deux affaires ayant été jointes, une ordonnance de référé est rendue le 25 mai 2001 désignant un expert judiciaire, celui-ci dépose son rapport le 5 février 2014.

À l'issue du dépôt du rapport d'expertise le tribunal est saisi à l'initiative de Mme R. à l'encontre de M. G. et du syndicat des copropriétaires, M. G. appelant en garantie sa venderesse Mme P. et l'étude notariale.

C'est ainsi que par jugement du 12 janvier 2018 le tribunal de grande instance de Paris ordonne l'expulsion, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, de M. G. du lot n° 17 appartenant à Mme R., condamne M. G. à verser une somme de 4 200 euros correspondant aux travaux de remise en état du lot n° 17, le condamne à une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts déclare l'action en garantie formée à l'encontre de l'étude notariale irrecevable comme prescrite, déboute M. G. de sa demande de dommages-intérêts à l'encontre de Mme P. celle-ci étant déclarée prescrite.

Devant la Cour M. G. est débouté de sa demande fondée sur la prescription acquisitive du lot n° 17.

M. G. Invoque en application de l'article 2272 du Code civil la prescription de dix ans se prévalant d'un juste titre. La Cour d'appel le déboute de cette prétention pour deux raisons :

Tout d'abord le titre dont il se prévaut ne mentionne pas le lot n° 17, il ne peut donc constituer le juste titre sur lequel peut s'appuyer le demandeur.

L'annexion du lot n° 17 n'est pas visée à l'acte de vente à M. G. ni aux actes précédents ainsi M. G. ne peut joindre à sa possession celle de son vendeur pour prescrire ce bien.

La Cour invoque en outre l'application de l'article 2240 du Code civil en application duquel la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription. Or cette reconnaissance résulte du courrier que M. G. a adressé à Maître B. le 7 février 1997 lorsqu'il a acquis une chambre de service mitoyenne au lot n° 17.

La prescription acquisitive n'est donc pas démontrée devant la Cour.

M. G. contestait également la condamnation à laquelle il avait été condamné sur le fondement du préjudice de jouissance.

La Cour visant l'article 544 du Code civil sur le caractère absolu du droit de propriété constate que depuis qu'elle est revenue en France Mme R. ne peut plus disposer de son bien. Elle confirme le jugement du Tribunal en ce qu'il lui allouait une somme au titre du préjudice de jouissance.

L'action en responsabilité formée à l'encontre des notaires est prescrite.

La Cour d'appel précise que M. G. a eu connaissance de la confusion des lots en février 1997 *(lettres adressées au notaire)*.

En outre la prescription a été interrompue entre l'assignation en référé et la date de l'ordonnance de référé soit le 25 mai 2001.

C'est à tort que M. G. soutient que c'est la date du dépôt du rapport d'expertise qui fixe la fin de l'interruption de la prescription.

La Cour invoque les dispositions de l'article 2270-1 du Code civil *(dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008)* qui dispose : "*les actions en responsabilité civile extra contractuelles se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation*".

Le point de départ de la prescription est la lettre du 7 février 1997, le délai a été interrompu par l'assignation en référé et l'ordonnance de référé soit entre le 7 mai et le 25 mai 2001.

L'action était donc prescrite le 25 mai 2011 soit bien avant le début de la présente procédure.

L'appel en garantie formé par M. G. contre sa venderesse est également prescrite.

Le point de départ de la prescription est toujours la lettre adressée au notaire le 7 février 1997.

L'interruption de la prescription par la procédure de référé expertise ne fait pas échec à l'écoulement du délai de prescription de cinq ans résultant de l'application de la loi du 17 juin 2008.

La prescription ainsi calculée expire le 19 juin 2013 soit bien avant l'appel en garantie de Mme P. par exploit du 11 mai 2016.

La morale de l'histoire est qu'il convient de veiller à mettre en adéquation les titres et la réalité dès qu'une incohérence apparaît.

L'administrateur provisoire doté des pouvoirs de l'assemblée générale approuve les comptes qu'un copropriétaire ne peut contester

Administrateur provisoire • Approbation des comptes • Action en recouvrement des charges • Contestation par le copropriétaire (non)

Cass. civ. 3e, 13 avril 2022, arrêt n° 321 FS-B, pourvoi n° S 21-15.923

"Sans préjudice de la possibilité d'en référer au président du tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier sa mission, les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire qui, désigné en application de l'article 29-1 de la loi n° 66-557 du 10 juillet 1965, a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner. Dès lors, une Cour d'appel, saisie d'une action en recouvrement de charges, en déduit exactement qu'un copropriétaire n'est pas fondé à contester les décisions de l'administrateur provisoire approuvant les comptes et les budgets prévisionnels".

LA COUR

Fait et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué *(Paris, 24 février 2021)*, l'immeuble du [Adresse 1], soumis au statut de la copropriété, est constitué des bâtiments A et B, auxquels l'état descriptif de division inclus dans le règlement de copropriété affecte des parties communes spéciales propres à chacun d'entre eux.

2. Par ordonnance du 16 septembre 2009, prise au visa de l'article 29-1 de la loi n° 66-557 du 10 juillet 1965, un administrateur provisoire a été désigné à la copropriété, dont la mission a été renouvelée.

3. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] a assigné M. [N], propriétaire de tous les lots du bâtiment B, en paiement d'un arriéré de charges.

Énoncé du moyen

5. M. [N] fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement d'un arriéré de charges de copropriété, alors *"que l'approbation des comptes d'un exercice et la fixation du budget provisionnel de l'exercice suivant par l'administrateur provisoire ayant reçu les pouvoirs de l'assemblée générale ne dispensent pas le syndicat des copropriétaires de son obligation de prouver que le copropriétaire qu'il assigne en paiement d'un arriéré de charges est débiteur des charges qui lui sont imputées et ne privent pas le copropriétaire assigné de son droit de contester être redevable de tout ou partie des charges réclamées ; qu'en retenant, pour considérer que M. [N] n'était pas fondé à soutenir qu'aucune dépense ne pouvait être imputée au bâtiment B dont il est seul propriétaire et qui n'était plus composé que de parties privatives, que le budget décidé par Me [G], administrateur provisoire, se composait de charges communes générales, de charges du bâtiment A et de charges du bâtiment B et que les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire qui a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner, la Cour d'appel a violé les articles 10, 14-1 et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans leurs rédactions successivement issues des lois des 13 décembre 2000 et 24 mars 2014 ensemble l'article 1315 devenu 1353 du Code civil".*

Réponse de la Cour

6. Sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires d'en référer au président du tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier la mission de l'administrateur provisoire, la Cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'ils ne peuvent remettre en cause des décisions prises par l'administrateur provisoire qui a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner.

7. Ayant relevé que les décisions de l'administrateur provisoire approuvant les comptes et les budgets prévisionnels étaient définitives et exécutoires de plein droit, elle en a exactement déduit que M. [N] n'était pas fondé à les contester en prétendant qu'aucune dépense ne pourrait être imputée au bâtiment B, au motif qu'il en serait le seul propriétaire.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

COMMENTAIRE

Dans un immeuble en copropriété constitué de deux bâtiments A et B comprenant des parties communes spéciales à chacun des bâtiments, un administrateur provisoire a été désigné par une ordonnance renouvelée.

La haute juridiction statue sur le moyen pris en sa deuxième branche au terme duquel le copropriétaire du bâtiment B soutient qu'étant l'unique propriétaire dudit bâtiment, il ne détenait que des parties privatives et pas de parties communes.

Il était néanmoins redevable de charges de copropriété résultant de l'arrêté des comptes établi par Maître G. administrateur provisoire.

Le copropriétaire M. N. contestait le pouvoir reconnu à l'administrateur provisoire qui n'avait pas tenu compte de sa demande de justification des charges appelées.

La cour d'appel de Paris dans un arrêt du 24 février 2021 avait jugé que le budget décidé par l'administrateur provisoire se composait de charges communes générales, de charges du bâtiment A et de charges du bâtiment B et que les copropriétaires ne pouvaient remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire.

La haute juridiction confirme la décision de la Cour d'appel rappelant qu'un copropriétaire ne peut remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire qui a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner.

C'est ainsi que les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées sur le registre prévu à l'article 17 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967, comme cela résulte de l'article 62-8 du décret du 17 mars 1969.

L'article 62-9 du même décret dispose que l'administrateur provisoire adresse copie au propriétaire de la ou des décisions prises...

Les décisions prises par l'administrateur provisoire ne sont susceptibles d'aucun recours à la différence des décisions d'assemblées générales.

C'est ainsi que la haute juridiction a jugé que les décisions de l'administrateur provisoire étaient définitives et exécutoires de plein droit et que le copropriétaire récalcitrant n'était pas fondé à contester les charges en prétendant qu'aucune dépense ne pourrait être imputée au bâtiment B.

Les diverses actions d'un copropriétaire contre un copropriétaire voisin

Action en justice • Action individuelle • Indivision • Demande d'expertise • Défaut d'autorisation (non) • Remise en état • Nuisances (non) • Assemblée générale de ratification

CA Paris, P. 4, Ch. 2, 9 février 2022, RG : 16/13924

Cet arrêt illustre les différents types d'actions offertes à un copropriétaires pour tenter de s'opposer aux travaux et autorisations diverses obtenues par le copropriétaire voisin.
L'objectif poursuivi par les appelants étant la remise en état antérieur de leur lot. Ses demandes sont rejetées.

LA COUR

Fait et procédure

Par acte d'huissier du 21 mai 2014, Mme R., M. B. et Mme B. (ci-après les consorts B.) ont assigné le syndicat des copropriétaires du 7 rue Cels à Paris 14e et M. et Mme S. aux fins d'obtenir l'annulation de l'assemblée générale du 19 mars 2014, subsidiairement l'annulation des résolutions n° 19 et 19-1. Ils ont également demandé la remise en état des parties communes et le respect du règlement de copropriété troublé, selon eux, par le comportement des propriétaires et occupants des lots n° 72 et 73.

Par jugement du 3 mai 2016, le tribunal de grande instance de Paris a :
• débouté les consorts Beller de l'intégralité de leurs demandes, …/…

Sur la demande d'expertise

Il résulte de l'article 146 alinéa 2 du Code de procédure civile qu'en *"aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence*

de la partie dans l'administration de la preuve" ; …/…

Sur la demande de nullité de l'assemblée générale du 19 mars 2014 dans son ensemble

La convocation du seul mandataire pour l'assemblée générale du 19 mars 2014 en application de ce mandat est régulière, les autres indivisaires ne devant pas être convoqués par le syndic ; …/…

Sur la demande de nullité des résolutions n° 19 et 19-1

Le 30 septembre 2014 l'assemblée générale a voté dans les termes identiques la résolution d'autorisation de M. et Mme S. de réaliser les travaux de ravalement de la façade cour au rez-de-chaussée du bâtiment C selon courrier du 10 février 2014 ;

Comme l'a dit le tribunal, l'assemblée générale des copropriétaires peut toujours voter à nouveau des résolutions dont l'irrégularité formelle est soulevée au cours d'une instance, afin de les régulariser ; …/…

Sur la demande de remise en état

Sur la recevabilité

Or, l'action d'un propriétaire fondée sur la non-conformité de travaux à l'autorisation donnée par l'assemblée générale doit être intentée dans le délai de 10 ans à compter de cette assemblée ;

Les consorts B. ont introduit leur action par assignation du 21 mai 2014 soit après l'expiration du délai de 10 ans à compter de la dernière assemblée autorisant les travaux ; …/…

Sur les travaux

En l'absence de preuve de modification et de non-conformité de ces travaux à la résolution votée, le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts Beller de leur demande de suppression de cette canalisation ; …/…

Sur les nuisances

L'huissier de justice ne fait état nullement d'une perte d'ensoleillement dans l'appartement des consorts B. ou d'une hauteur des plantations obstruant les fenêtres ou en gênant la vue de l'appartement des consorts B. ;

Les premiers juges ont exactement retenu que les nombreuses attestations sur la musique de violon ou violoncelle dans la journée sans élément sur son intensité, notamment de constat d'huissier ou de la préfecture de police, ne suffisent pas à caractériser les nuisances sonores ;

Il convient d'ajouter que le lot n° 73 est occupé par M. S., qui y exploite un atelier de lutherie ; une telle activité est autorisée par le règlement de copropriété qui, au terme de son article 8 a stipulé que *"les locaux composant l'immeuble ne pourront être utilisés que pour l'habitation.*
Toutefois les professions libérales seront autorisées ainsi que les professions artisanales de caractère artistique étant permises dans les locaux formant les lots 72 et 73".

Il arrive que les clients qui se rendent à cet atelier de lutherie jouent quelques instants sur un violon ou sur un violoncelle pour l'essayer ; il s'agit donc d'une activité d'atelier paisible qui ne génère aucun trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Le jugement est confirmé en ce qu'il a débouté les consorts B. de leur demande de supprimer les arbustes sur la terrasse plantée et de faire cesser les nuisances sonores provenant d'instruments de musique ;

COMMENTAIRE

Cet arrêt confirmatif illustre les différentes actions pouvant être intentées par des copropriétaires à l'encontre de leurs voisins.

Cette décision qui déboute les appelants de l'ensemble de leurs demandes, illustre les écueils qui doivent être évités pour voir les actions en justice accueillies.

Dans un ensemble immobilier en copropriété l'indivision B (ci-après les consorts B) sont propriétaires d'un lot dans le bâtiment C.

M. et Mme S. sont également copropriétaires de deux lots dans le bâtiment C constitués d'un pavillon et d'une remise.

Les consorts B. reprochent à M. et Mme S. d'avoir réalisé des travaux importants dans leurs lots, ils invoquent plusieurs moyens afin de tenter d'obtenir la remise en l'état antérieur des lots de M. et Mme S.

La Cour d'appel refuse la demande d'expertise présentée par les consorts B. invoquant les dispositions de l'article 146 alinéa 2 du Code de procédure civile selon lesquelles une mesure d'instruction ne peut venir suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve. En effet la Cour d'appel relève que cette demande est présentée pour la première fois alors que les travaux ont été réalisés il y a de nombreuses années, et que la mission sollicitée de l'expert est tellement large qu'elle correspond en réalité à un audit de l'immeuble.

Ensuite les consorts B. sollicitent la nullité de l'assemblée générale contestée soutenant que seul le mandataire de l'indivision (qu'ils constituent) a été convoqué, or il apparaît que le notaire a notifié au syndic de copropriété, lors de la constitution de cette indivision, le nom du mandataire de l'indivision qui lui-même a été régulièrement convoqué.

En outre les consorts B. sollicitent la nullité des résolutions 19 et 19-1 de l'assemblée générale du 19 mars 2014 qui présenteraient une irrégularité formelle, or la Cour relève qu'une assemblée générale a voté dans les

termes identiques les résolutions concernées le 30 septembre 2014, une irrégularité formelle pouvant toujours être régularisée lors d'une assemblée ultérieure. L'assemblée générale de du 30 septembre 2014 est définitive, elle n'a pas été contestée, l'action initiée contre les mêmes décisions adoptées antérieurement devient sans objet *(Cass. civ. 3e, 14 avril 2010, n° 09.13.988)*

Une partie des demandes de remise en état formulées par les consorts B. est rejetée comme prescrite, les travaux contestés ayant été réalisés plus de dix ans avant la saisine du tribunal ce dont justifient par la production de factures et d'attestations les époux S.

La Cour statue ainsi en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 novembre 2018 qui a réduit à cinq ans le délai de prescription de l'action.

Certains travaux critiqués par les consorts B. ne sont pas prouvés et ne peuvent ainsi fonder une action quelconque.

Enfin des nuisances sont reprochées aux époux S. par les consorts B. et notamment une perte d'ensoleillement et des nuisances sonores.

La Cour relève qu'aucune preuve n'est apportée et considère que l'activité exercée dans l'atelier de lutherie est conforme au règlement de copropriété, elle précise que si de temps à autre les clients jouent quelques instants sur un violon ou sur un violoncelle pour l'essayer, il s'agit d'une activité d'atelier paisible qui ne génère aucun trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

Cependant, en dépit de la variété des actions entreprises, la Cour juge que M. et Mme S. ne rapportent pas la preuve que l'action des consorts B. aurait dégénérée en abus du droit de former un recours contre une assemblée générale ou un recours contre un jugement et ne fait pas droit à la demande reconventionnelle en dommages et intérêts de M. et Mme S. ■

Construction

André Valdès
Conseiller honoraire
à la Cour de cassation

Clauses particulières du contrat d'assurance • Contrat d'assurance de responsabilité du constructeur • Opposabilité à l'assuré des seules clauses de la police d'assurance qu'il a acceptées et sont en vigueur au jour de la survenance des faits justifiant le déclenchement de la garantie • Clause excluant de la garantie souscrite l'activité accomplie par le constructeur • Obligation de l'assureur qui invoque cette clause de rapporter la preuve qu'elle a été portée à la connaissance de l'assuré et qu'il l'a acceptée

Arrêt de la Cour de cassation, 3e chambre civile, 17 novembre 2021, pourvoi n° T 20-16.771

Il résulte des articles 1134, alinéa 1er, du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et L. 112-3 du Code des assurances que, si la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur, lorsque l'assureur dénie sa garantie en invoquant une clause des conditions particulières du contrat d'assurance qui exclut de la garantie souscrite l'activité accomplie par le constructeur, il lui incombe de rapporter la preuve que cette clause a été portée à la connaissance de l'assuré et qu'il l'a acceptée.

LA COUR

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. Simon du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Koch et associés, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Géranium, et les sociétés MMA IARD assurances mutuelles, MMA IARD et Géranium ;

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué *(Colmar, 16 janvier 2020)*, le 27 mars 1999, M. et Mme Schweitzer ont conclu avec la société Geranium, assurée auprès de la société MMA IARD, un contrat de fourniture des matériaux nécessaires à la construction d'une maison à ossature bois.

3. Ils ont confié à M. Simon, assuré auprès de la société Axa France IARD *(la société Axa)* les travaux de montage et de couverture zinguerie ;

4. Se plaignant de malfaçons, M. Schweizer et la Mutuelle d'assurance des instituteurs de France (la MAIF), son assureur de protection juridique, ont assigné M. Simon, la société Géranium et son assureur en indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen et le second moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal et le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident ci-après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une

décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le second moyen, pris en ses deuxième et quatrième branches, du pourvoi principal et le moyen, pris en ses deuxième et quatrième branches du pourvoi incident

Énoncé du moyen

6. Par son second moyen, M. Simon fait grief à l'arrêt de rejeter son recours en garantie à l'encontre de la société Axa, alors :

2°) que seules les clauses de la police d'assurance qui ont été acceptées par l'assuré et sont en vigueur au jour de la survenance des faits justifiant le déclenchement de la garantie lui sont opposables ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté, d'une part, que les conditions particulières du 14 mars 2000 n'avaient pas été signées par l'assuré, d'autre part, que les parties s'accordaient sur le fait que celles du 27 avril 2000 n'étaient pas applicables *rationae temporis* au litige, compte tenu de la date de début des travaux litigieux ; qu'en faisant pourtant application de la clause excluant du champ de la garantie les "*travaux ou ouvrages suivants (…) maisons à ossature en bois*", au motif qu'elle figurait dans les conditions particulières du contrat du 14 mars 2000 comme dans celles du 27 avril 2000, dont elle n'a pas suffisamment constaté qu'elles étaient opposables à l'assuré, ce qui était contesté, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

4°) que les motifs hypothétiques ou dubitatifs équivalent à un défaut de motifs ; qu'en retenant, pour faire application de la clause excluant de la garantie les "*travaux ou ouvrages suivants : (…) maisons à ossature en bois*" qu'elle était, "*selon toute vraisemblance*" *(arrêt attaqué, p. 11)*, stipulée dans la 7e page de l'attestation d'assurance dont elle constatait qu'elle n'était pas produite aux débats, la Cour d'appel s'est prononcée par motifs hypothétiques en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

7. Par leur moyen, M. Schweizer et ma MAIF font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes à l'encontre de la société Axa, alors :

2°) que seules les clauses de la police d'assurance qui ont été acceptées par l'assuré et sont en vigueur au jour de la survenance des faits justifiant le déclenchement de la garantie lui sont opposables, qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté, d'une part, que les circonstances particulières du 14 mars 2000 n'avaient pas été signées par l'assuré, d'autre part, que les parties s'accordaient sur le fait que celles du 27 avril 2000 n'étaient pas applicables rationae temporis au litige, compte tenu de la date de début des travaux litigieux ; qu'en faisant pourtant application de la clause excluant du champ de la garantie les "*travaux ou ouvrages suivants : (…) maisons à ossature en bois*", au motif qu'elles figuraient dans les conditions particulières du 14 mars 2000 comme dans celles du 27 avril 2000, sans constater que les conditions particulières du 14 mars 2000 avaient été acceptées par M. Simon, qui le contestait et ne les avaient pas signées, ce qui excluait leur opposabilité à M. Schweizer et à la Maif, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°) que les motifs hypothétiques ou dubitatifs équivalent à un défaut de motifs ; qu'en retenant, pour faire application de la clause excluant de la garantie "*travaux ou ouvrages suivants : (…) maisons à ossature en bois*" qu'elle était, "*selon toute vraisemblance*", stipulée dans la septième page de l'attestation d'assurance dont elle constatait qu'elle n'était pas produite aux débats, la Cour d'appel s'est prononcée par des motifs hypothétiques en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134, alinéa 1er, du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, L. 112-3 du Code des assurances et 455 du Code de procédure civile :

8. Il résulte de deux premiers de ces textes que, si la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur, lorsque l'assureur dénie sa garantie en invoquant une clause des conditions particulières du contrat d'assurance qui exclut de la garantie souscrite l'activité accomplie par le constructeur, il lui incombe de rapporter la preuve que cette clause a été portée à la connaissance de l'assuré et qu'il l'a acceptée.

9. Selon le troisième, tout jugement doit être motivé.

10. Pour rejeter les demandes de M. Simon, ainsi que celles de M. Schweizer et de la MAIF à l'encontre de la société Axa, l'arrêt retient qu'un seul contrat d'assurance "*multirisque artisan du bâtiment*" a pris effet au 1er janvier 2000, portant le numéro 1261424004, que le contrat du 27 avril 2000, seul signé par M. Simon est un avenant à ce contrat, prenant effet au 26 avril 2000 et le remplaçant, qu'aux termes des conditions particulières de cet avenant comportant sept pages, il est stipulé en page trois que ne relèvent pas des activités garanties les maisons à ossature bois et que le contrat initial du 14 mars 2000 et prenant effet au 1er janvier 2000, non signé par M. Simon, comporte, en tout état de cause, en page trois de ses conditions particulières, la même clause de non-couverture de l'activité de travaux concernant des maisons à ossature bois.

11. L'arrêt ajoute que, si l'attestation d'assurance du 13 septembre 2000 ne

comporte pas la page, figurant dans les conditions particulières, énumérant les travaux qui ne relèvent pas des activités garanties, elle comprend en réalité sept pages, dont seulement les six premières sont produites, la septième correspondant selon toute vraisemblance à cette énumération.

12. L'arrêt en déduit que M. Simon ne peut se prévaloir de cette attestation pour soutenir que la clause litigieuse lui est inopposable.

13. En se déterminant ainsi, alors que les parties contestaient que le contrat du 27 avril 2000, prenant effet au 26 avril 2000, était applicable *ratione temporis*, par des motifs, d'une part, impropres à établir que M. Simon avait eu connaissance des conditions particulières du contrat du 14 mars 2000 et les avait acceptées, d'autre part, dubitatifs équivalant à un défaut de motifs, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des deux premiers textes susvisés et n'a pas satisfait aux exigences du troisième.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. Simon ainsi que M. Schweizer et la Mutuelle d'assurance des instituteurs de France de leurs demandes à l'encontre de la société Axa France IARD, l'arrêt rendu le 16 janvier 2020, entre les parties, par la Cour d'appel de Colmar ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Besançon ;

COMMENTAIRE

Le présent arrêt statue sur les conditions d'opposabilité à l'entrepreneur assuré et au maître de l'ouvrage et à son assureur de protection juridique d'une clause d'exclusion de garantie invoquée par l'assureur de responsabilité de l'entrepreneur.

Dans le cas d'espèce, l'entrepreneur avait souscrit un contrat d'assurance *"multirisque artisan du bâtiment"* ayant pris effet au 1er janvier 2000 portant le n° 1261424004, mais ce contrat initial n'a pas été signé par l'entrepreneur.

Ce contrat initial a fait l'objet d'un avenant le 27 avril 2000, prenant effet au 26 avril 2000. Cet avenant seul a été signé par l'assuré.

L'avenant stipule dans les conditions particulières que *"ne relèvent pas des activités garanties les travaux et/ou ouvrages suivants : (…) maisons à ossature bois"*.

Le contrat initial comporte, en page 3, dans les conditions particulières, la même clause de non-couverture de l'activité de travaux concernant des maisons à ossature bois.

Enfin, l'attestation d'assurance du 13 septembre 2000 ne comporte pas la page figurant dans les conditions particulières énumérant les travaux ne relevant pas des activités garanties par l'assureur.

Les travaux litigieux étaient des travaux de montage et de couverture zinguerie d'une maison à ossature bois dont les matériaux nécessaires avaient été fournis par une société depuis en liquidation judiciaire.

Se plaignant de malfaçons, le maître de l'ouvrage et son assureur ont assigné l'entrepreneur, le fournisseur et son assureur en indemnisation.

Par arrêt partiellement infirmatif du 16 janvier 2020, la cour d'appel de Colmar a, entre autres dispositions, condamné l'entrepreneur à payer au maître de l'ouvrage diverses sommes à titre de dommages et intérêts et rejeté les demandes du maître de l'ouvrage et de son assureur à l'encontre de l'assureur de l'entrepreneur et le recours en garantie de l'entrepreneur à l'encontre de son assureur.

Le pourvoi principal de l'entrepreneur (second moyen, pris en ses deuxième et quatrième branches) reproche à cet arrêt :

a) un défaut de base légale au regard au regard de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, en faisant application de la clause excluant du champ de la garantie les maisons à ossature bois, au motif qu'elles figuraient dans les conditions particulières du 14 mars 2000, comme dans celles du 27 avril 2000, sans constater que ces clauses étaient opposables à l'assuré ;

b) un vice de motivation, en retenant que la clause d'exclusion était, *"selon toute vraisemblance"*, mentionnée en page 7 de l'attestation d'assurance, alors que cette page n'était pas produite aux débats, la Cour d'appel s'étant ainsi prononcée par motifs hypothétiques en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

Ces critiques sont reprises dans le pourvoi incident du maître de l'ouvrage et de son assureur (moyen unique pris en ses deuxième et quatrième branches).

L'entrepreneur et le maître de l'ouvrage et son assureur soutenaient :
- que la Cour d'appel avait constaté que les conditions particulières du 14 mars 2000 n'avaient pas été signés par l'assuré et que les parties s'accordaient sur le fait que celles du 27 avril 2000 n'étaient pas applicables ratione temporis au litige, compte tenu de la date de début des travaux litigieux,
- que pourtant la Cour d'appel avait fait application de la clause excluant du champ de la garantie la construction de maisons à ossature en bois, au motif qu'elle figurait dans les conditions particulières du 14 mars 2000 comme dans celles du 27 avril 2000, dont elle n'a pas suffisamment constaté qu'elles étaient opposables à l'assuré, ce qui était contesté ;

• qu'en retenant, pour faire application de la clause excluant de la garantie la construction de maisons à ossature en bois, qu'elle était, "*selon toute vraisemblance*" stipulée dans la septième page de l'attestation d'assurance dont elle constatait qu'elle n'était pas produite aux débats, la Cour d'appel s'était prononcée par des motifs hypothétiques équivalant à un défaut de motifs.

L'assureur de l'entrepreneur soutenait :
• que c'est à l'assuré de démontrer que le contrat d'assurance souscrit a bien vocation à indemniser le sinistre et qu'il lui incombe de rapporter la preuve de l'existence du contrat d'assurance et d'établir que les conditions de la garantie sont réunies ;
• que l'assuré était parfaitement informé du champ d'application de la garantie, puisqu'il avait signé le 27 avril 2000 l'avenant au contrat initial dont les conditions particulières évoquaient l'absence de garantie relatives aux maisons à ossature bois, figurant tout à la fois à cet avenant et sur le contrat initial.

Les questions soulevées concernent la charge de la preuve du champ d'application de la garantie de l'assureur et l'acceptation par l'assuré de la clause d'exclusion de garantie visant les maisons à ossature bois.

Sur le plan des textes, il convient de rappeler que l'article 1134, alinéa 1er, du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016 du 10 février 2016, prévoit que "*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites…*".

L'article L. 112-3 du Code des assurances dispose notamment "*que toute addition ou modification du contrat d'assurance primitif doit être constatée par un avenant signé des parties…*".

Et, selon l'article 455 du Code de procédure civile, "… *Le jugement doit être motivé…*".

Comme le précise l'arrêt de cassation commenté, il résulte des deux premiers de ces textes, que, **si la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur, lorsque l'assureur dénie, comme c'est le cas en l'espèce, sa garantie en invoquant une clause des conditions particulières du contrat d'assurance qui exclut de la garantie souscrite l'activité accomplie par le constructeur, il lui incombe de rapporter la preuve que cette clause a été portée à la connaissance de l'assuré et qu'il l'a acceptée.**

Cette disposition est essentielle, selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation, qui décide qu'il incombe à l'assureur qui se prévaut d'une clause subordonnant sa garantie à la réalisation d'une condition ou prévoyant une limitation ou une exclusion de garantie, de prouver que l'assuré en a eu connaissance et a été en mesure de l'accepter, au moment de la souscription du contrat ou, à tout le moins, avant la survenance du sinistre.

Voir en ce sens :
• Civ. 2e, 22 janvier 2009, pourvoi n° 07-21530 (clause subordonnant la garantie de l'assureur à la réalisation d'une condition particulière) ;
• Civ. 2e, 5 novembre 2020, pourvoi n° 18-25.723 (clause limitative de garantie) ;
• Civ. 2e, 6 octobre 2011, pourvoi n° 10-15.370 (clause exclusive de garantie).

En matière d'assurance construction, la jurisprudence distingue **les clauses qui délimitent le secteur d'activité déclaré et les clauses d'exclusion de garantie.**

L'assureur de responsabilité décennale couvre la responsabilité de l'assuré **pour les seules activités déclarées lors de la souscription du contrat**. Il y a non-assurance lorsque l'activité réellement exercée ne correspond pas à l'activité déclarée.

La Cour de cassation a ainsi posé le principe que ***"si le contrat d'assurance d'assurance de responsabilité obligatoire que doit souscrire tout constructeur ne peut comporter des clauses et exclusions autres que celles prévues par l'annexe 1 à l'article A. 243 du Code des assurances, la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnel déclaré par le constructeur"*** *(Civ. 1re, 29 avril 1997, pourvoi n° 95-10.187).*

À cet égard, la Cour de cassation distingue l'activité déclarée de "*travaux courants de charpente réalisés conformément à des techniques traditionnelles*" et "*la construction, en son ensemble, d'une habitation à ossature de bois, qui implique une technique particulière et des compétences spécifiques correspondant à une qualification que l'entreprise concernée n'avait pas obtenue à la date de la souscription de son assurance (Civ. 1re, 28 octobre 1997, pourvoi n° 95-19.416 cassant dans ce cas un arrêt qui avait retenu que l'assureur n'était pas en droit d'opposer une exception de non-assurance)*.

En outre, il a été jugé que lorsque les conditions particulières de la police souscrite stipulent que les "*maisons à ossature bois*" sont exclues des activités garanties, l'assureur peut opposer cette restriction au maître de l'ouvrage agissant sur le fondement de l'action oblique *(Civ. 3e, 30 janvier 2019, pourvoi n° 17-28.479, 17-30.909)*.

Quant à l'attestation d'assurance délivrée par l'assureur à l'entrepreneur, elle doit dénoncer clairement les activités pour lesquelles la garantie est acquise et permettre au maître de l'ouvrage, destinataire de cette attestation, de connaître avec exactitude les limites de la couverture relativement aux activités garanties.

Selon la jurisprudence, l'assurance de responsabilité obligatoire dont l'existence peut influer sur le choix d'un constructeur étant imposée dans l'intérêt des maîtres de l'ouvrage, **il appartient à l'assureur, tenu d'une obligation de renseignement à l'égard**

de son assuré, à qui il délivre une attestation nécessairement destinée à l'information des éventuels bénéficiaires de cette garantie, de fournir dans ce document les informations précises sur le secteur d'activité professionnelle déclaré.

Dans le cas d'espèce, comme l'indique l'arrêt commenté, la Cour d'appel ne pouvait rejeter les demandes de l'entrepreneur, ainsi que celles du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur, alors que les parties contestaient que le contrat du 27 avril 2000, prenant effet au 26 avril 2000, était applicable *ratione temporis* et que les motifs de l'arrêt d'appel étaient impropres à établir que l'entrepreneur avait eu connaissance des conditions particulières du contrat du 14 mars 2000 et les avait acceptées, ces motifs étant, en outre, dubitatifs, ce qui équivalait à un défaut de motifs.

Sur la charge de la preuve du domaine de la garantie et le défaut de recherche par la Cour d'appel de l'acceptation par l'assuré de la clause d'exclusion de garantie, l'arrêt d'appel ne pouvait qu'être censuré.

En matière d'assurance, et plus particulièrement d'exclusion de garantie, il est de principe qu'il "*revient à l'assureur qui invoque une exclusion de garantie de rapporter la preuve de l'existence d'une telle exclusion et pour cela, il doit produire le document qui stipule une telle clause, opposable à l'assuré, ce qui implique que cette clause a été portée à la connaissance de l'assuré et expressément acceptée par lui préalablement à la réalisation du risque*" *(Civ. 2e, 19 novembre 2015, pourvoi n° 14-26.351 et 9 juin 2016, pourvoi n° 15-20.106)*.

La Cour de cassation a déjà cassé un arrêt d'appel dans un cas où l'assureur n'établissait pas avoir porté à la connaissance de son assuré une clause d'exclusion de garantie avant la survenance du sinistre *(Civ. 2e, 6 octobre 2011, pourvoi n° 10-5.370)*.

En fait, l'acceptation expresse passe bien souvent par la signature par l'assuré des conditions particulières du contrat d'assurance. Les juges du fond s'assurent alors que l'assuré a bien accepté la clause d'exclusion de garantie.

Telles sont les raisons pour lesquelles l'arrêt de cassation commenté nous paraît devoir être approuvé tant dans sa solution que dans sa motivation. ■

Décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 modifiant le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux

NOR : ECOI2206599D

Publics concernés : bailleurs et preneurs de baux commerciaux.
Objet : modification de la formule de calcul de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC).
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au *Journal officiel* de la République française.
Notice : le décret modifie la formule de calcul de l'ILC à compter de la publication du mois de mars 2022, sans révision des valeurs publiées par l'INSEE avant cette date. Celle-ci est désormais calculée en prenant en compte les indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation (IPCL) à hauteur de 75 % et de celle de l'indice du coût de la construction (ICC) à hauteur de 25 %. L'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail (ICAVaCD) n'entre plus dans la formule de calcul.

Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de la relance,
Vu le Code de commerce, notamment ses articles L. 145-34 et L. 145-38 ;
Vu le Code monétaire et financier, notamment ses articles L. 112-2 et L. 112-3 ;
Vu le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux,
Décrète :

Article 1

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux est modifié conformément aux articles 2 à 5 du présent décret.

Article 2

À l'article 1er, les mots : "*, de celle des prix de construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail.*" sont remplacés par les mots : "*et de celle des prix à la construction neuve*".

Article 3

L'article 2 est ainsi modifié :
1° Les cinquième et sixième alinéas sont abrogés ;
2° Le IV devient le III ;
3° Au dernier alinéa, le mot : "*trois*" est remplacé par le mot : "*différentes*".

Article 4

À l'article 3, le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"L'indice trimestriel des loyers commerciaux se déduit de l'indice du même trimestre de l'année précédente en lui appliquant l'évolution entre ces deux périodes de la somme des composantes définies aux I et II de l'article 2, pondérée selon la formule suivante : 75 % mIPCL + 25 % mICC."

Article 5

La nouvelle formule de calcul s'applique à la première publication de l'indice trimestriel des loyers commerciaux suivant la publication du présent décret.

Article 6

Le ministre de l'économie, des finances et de la relance et le ministre délégué auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie, et auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des petites et moyennes entreprises, 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 14 mars 2022.

Jean Castex
Par le Premier ministre :

Le ministre de l'économie, des finances et de la relance,
Bruno Le Maire

Le ministre délégué auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie, et auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des petites et moyennes entreprises,
Jean-Baptiste Lemoyne

Décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel

NOR : TRER2210176D

Le Premier ministre,
Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,
Vu le Code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 345-1 à L. 345-4, L. 348-1 et L. 349-1 ;
Vu le Code de la commande publique, notamment ses articles L. 1121-1 et suivants ;
Vu le Code du commerce, notamment son livre VI ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-34, L. 365-2, L. 411-2, L. 481-1, L. 633-1 et L. 631-13 à L. 631-16 ;
Vu le Code de l'éduction, notamment son article R. 822-29 ;
Vu le Code de l'énergie, notamment son article L. 443-2 ;
Vu le Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, notamment son article L. 552-1 ;
Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 122-1 et L. 211-1 ;
Vu le Code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 313-1 et D. 313-15 ;
Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment son article 14 ;
Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 23 et 40 ;
Vu la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022, notamment son article 181 ;
Vu l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de l'énergie en date du 24 mars 2022,
Décrète :

Article 1

Dans l'objectif de limiter les conséquences de l'augmentation des prix du gaz naturel sur leur facture de chauffage pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, une mesure d'aide est instaurée, au bénéfice des personnes physiques qui résident à titre principal ou secondaire :
- dans une maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur,
- dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation soumis au statut de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation géré par un organisme d'habitation à loyer modéré visé à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 du même Code, la société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du même Code ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ou un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du même Code, dès lors qu'il y est fait application des alinéas 6 à 10 de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée,
- dans un immeuble collectif à usage total ou partiel d'habitation appartenant à un propriétaire unique dès lors qu'il y est fait application des alinéas 6 à 10 de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée,
- dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation compris dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, lorsque cette association est cliente d'une des entreprises visées au premier alinéa de l'article 2,
et si celles-ci sont approvisionnées en chaleur : (i) à partir d'une chaufferie collective au gaz naturel, dans les conditions définies à l'article 3 ; (ii) ou par un exploitant d'une chaufferie au gaz naturel, dans les conditions définies à l'article 4 ; (iii) ou par un gestionnaire d'un réseau de chaleur urbain, utilisant en tout ou partie du gaz naturel, dans les conditions définies à l'article 5.

Article 2

L'aide mentionnée à l'article 1er est versée par l'intermédiaire des entreprises fournissant du gaz naturel titulaires de l'autorisation de fourniture prévue à l'article L. 443-2 du Code de l'énergie, des exploitants d'installations de chauffage collectif ou des gestionnaires de réseaux de chaleur urbains. Ces entreprises présentent une demande, pour le compte et au bénéfice des personnes physiques mentionnées à l'article 1er et doivent reverser les sommes perçues, au titre et pour le bénéfice de ces mêmes personnes physiques, à leurs clients suivants :
a) les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, les

sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du même Code, la société anonyme Sainte-Barbe, l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du même Code ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ou les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du même Code,

b) les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, représentés par leur syndic,

c) les résidents à titre principal ou secondaire d'une maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur,

d) les propriétaires uniques d'un immeuble collectif à usage total ou partiel d'habitation,

e) les associations syndicales de propriétaires régies par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, dont ils ont connaissance, ou qui se sont fait connaître auprès d'eux au plus tard le 1er septembre 2022 en leur apportant la preuve qu'ils appartiennent à la liste ci-dessus.

Les entreprises mentionnées au premier alinéa effectuent une demande d'aide sur le fondement des contrats conclus avec les clients mentionnés au présent article en vigueur sur la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, ou qui ont pris fin au cours de cette période et pour lesquels les clients ont été facturés.

Ces clients, à l'exception de ceux mentionnés au c), imputent cette aide sur les charges récupérables des personnes physiques mentionnées à l'article 1er au titre desquelles elle a été versée ou, s'agissant des associations syndicales de propriétaires, sur le montant des redevances syndicales dues par leurs membres au titre desquels elle a été versée.

Les entreprises en situation de cessation d'activité, cessation de paiement ou en procédure collective prévue par le livre VI du Code de commerce ou ayant fait une demande d'ouverture d'une telle procédure collective ne peuvent pas demander l'aide prévue à l'article 1er pour le compte de leurs clients.

Les clients mentionnés au deuxième alinéa du présent article pour lesquels l'entreprise mentionnée à l'article 1er se trouve dans une des situations mentionnées à l'alinéa précédent peuvent demander directement l'aide prévue à l'article 1er dans les conditions prévues au IV de l'article 7.

Article 3

Pour le cas mentionné au (i) de l'article 1er, l'aide est calculée pour chaque mois de la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 et pour chaque client comme :

$C \times P \times (1 + TVA)$

où :

- "*C*" est la consommation mensuelle de gaz naturel (en MWh PCS) facturée pour le mois considéré par les fournisseurs de gaz naturel aux clients mentionnés à l'article 2, au titre de la consommation de chaleur des personnes physiques mentionnées à l'article 1er telle qu'attestée conformément à l'article 7. Pour les clients dont la consommation n'est pas facturée par mois civil, l'évaluation de la consommation mensuelle de gaz naturel est réalisée à partir de la consommation annuelle de référence du point de comptage et d'estimation (PCE) du client, modulée selon le profil de consommation P012, publiés par le gestionnaire du réseau de distribution en vigueur sur la période de facturation ;
- "*P*" est égal à la valeur absolue de la différence entre la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 et celle du même tarif tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 susvisé sur le mois considéré. Lorsque le prix contractuel du gaz naturel est inférieur à celui qui aurait résulté de l'application du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021, P est nul ;
- "*TVA*" est le taux de taxe sur la valeur ajoutée applicable aux consommations de gaz naturel facturées.

Pour chaque client et chaque mois, l'aide résultant du calcul précisé au premier alinéa ne peut excéder la différence entre la facture mensuelle adressée au client et celle qui aurait résulté de l'application à la même consommation mensuelle du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021.

Article 4

Pour le cas mentionné au (ii) de l'article 1er, l'aide est calculée pour chaque mois de la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 et pour chaque client comme :

$C \times P \times (1 + TVA)$

où :

- "*C*" est la consommation mensuelle (en MWh PCS) de gaz naturel facturée sous forme de chaleur pour le mois considéré par les exploitants d'une chaufferie au gaz naturel aux clients mentionnés à l'article 2, au titre de la consommation de chaleur des personnes physiques mentionnées à l'article 1er telle qu'attestée conformément à l'article 7. Pour les clients dont la consommation n'est pas facturée par mois civil, la consommation mensuelle de gaz naturel est calculée à partir de la consommation annuelle de référence du point de comptage et d'estimation (PCE) du client, modulée selon le profil de consommation P012, publiés par le gestionnaire du réseau de distribution en vigueur sur la période de facturation. Par ailleurs, "*C*" est nul dans les cas suivants :
- la part gaz du prix de vente de la chaleur facturée au client est directement indexée sur le tarif réglementé de vente du gaz tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de loi du 30 décembre 2021 susvisé, ou directement indexée sur les cotations des contrats futurs mensuels ou trimestriels de gaz naturel en France (PEG) ou aux Pays-Bas (TTF), et que la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 est supérieure à celle du même tarif tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de loi du 30 décembre 2021 susvisé sur le mois, ou

- la référence de la part gaz hors coûts d'acheminement et de stockage du prix de vente de la chaleur facturée au client est inférieure à 48,31€/MWh PCS HT sur le mois, ou
- la référence de la part de gaz avec coûts d'acheminement et de stockage du prix de vente de la chaleur facturée au client est inférieure à la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 ;
- "*P*" est égal à la valeur absolue de la différence entre la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 et celle du même tarif tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 susvisé sur le mois ;
- "*TVA*" est le taux de taxe sur la valeur ajoutée applicable aux consommations de chaleur facturées.

Pour chaque client et chaque mois :
- pour les cas où la référence de la part de gaz du prix de vente de chaleur facturé au client est issue d'un prix fixe de gaz, des cotations des contrats futurs mensuels ou trimestriels de gaz naturel en France (PEG) ou aux Pays-Bas (TTF) ou d'un tarif réglementé de vente de gaz fourni par Engie, le terme P servant au calcul de l'aide ne peut excéder :
- la différence entre la valeur du prix du gaz, y compris coûts de stockage et d'acheminement du mois considéré, servant de référence au calcul du prix de vente de la chaleur adressé au client et la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 ; ou
- la différence entre la valeur du prix du gaz hors coûts de stockage et d'acheminement du mois considéré servant de référence au calcul du prix de vente de la chaleur adressé au client et 48,31€/MWh PCS ;
- pour les autres cas, l'aide résultant du calcul précisé au premier alinéa ne peut excéder la différence entre la facture mensuelle de la part gaz adressée au client et celle qui aurait été facturée en appliquant les conditions tarifaires du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 aux consommations du mois considéré.

Article 5

Pour le cas mentionné au (iii) de l'article 1er, l'aide est calculée pour chaque mois de la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 et pour chaque client comme :

$C \times P \times T \times (1 + TVA) / (Fc \times Rp \times Rd)$

où :
- "*C*" est la consommation mensuelle (en MWh) de chaleur livrée en sous-station et facturée pour le mois considéré par les gestionnaires d'un réseau de chaleur urbain aux clients mentionnés à l'article 2, au titre de la consommation de chaleur des personnes physiques mentionnées à l'article 1er telle qu'attestée conformément à l'article 7. Pour les clients dont la consommation n'est pas facturée par mois civil, la consommation mensuelle de chaleur livrée en sous-station est calculée au prorata temporis sur la période de facturation.

Par ailleurs, "*C*" est nul dans les cas suivants :
- La part gaz du prix de vente de la chaleur facturée au client est directement indexée sur le tarif réglementé de vente du gaz tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de loi du 30 décembre 2021 susvisé, ou directement indexée sur les cotations des contrats futurs mensuels ou trimestriels de gaz naturel en France (PEG) ou aux Pays-Bas (TTF), et que la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 est supérieure à celle du même tarif tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de loi du 30 décembre 2021 susvisé sur le mois, ou
- la référence de la part gaz hors coûts d'acheminement et de stockage du prix de vente de la chaleur facturée au client, obtenu par application des coefficients Fc, Rp et Rd ci-dessous, est inférieure à 48,31€/MWh PCS sur le mois, ou
- la référence de la part de gaz avec coûts d'acheminement et de stockage du prix de vente de la chaleur facturée au client obtenu par application des coefficients Fc, Rp et Rd ci-dessous est inférieure à la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 ;
- "*T*" est égal à la part du gaz naturel dans la mixité énergétique utilisée pour la facturation du client du réseau de chaleur urbain sur le mois considéré, intégrant le cas échéant la part du gaz naturel utilisée dans la mixité énergétique de facturation de la chaleur importée sur le réseau ;
- "*P*" est égal à la valeur absolue de la différence entre la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 et celle du même tarif tel qu'il résulte de la publication prévue au V de l'article 181 de la loi du 30 décembre 2021 susvisé sur le mois ;
- "*TVA*" est le taux de taxe sur la valeur ajoutée applicable aux consommations de chaleur facturées ;
- "*Fc*" est le facteur de conversion PCS/PCI pour le gaz naturel, pris égal à 0,9 ;
- "*Rp*" est le rendement de production moyen des réseaux de chaleur urbain, pris égal à 0,92 ;
- "*Rd*" est le rendement de distribution moyen des réseaux de chaleur urbain, pris égal à 0,83.

Pour chaque client et chaque mois :
- pour les cas où la référence de la part de gaz du prix de vente de chaleur facturé au client est issue d'un prix fixe de gaz, des cotations des contrats futurs mensuels ou trimestriels de gaz naturel en France (PEG) ou aux Pays-Bas (TTF) ou d'un tarif réglementé de vente de gaz fourni par Engie, le terme P servant au calcul de l'aide ne peut excéder :
- la différence entre la valeur du prix du gaz, y compris coûts de stockage et d'acheminement, du mois considéré servant de référence au calcul du prix de vente de la chaleur adressé au client et la part variable du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 ou

- la différence entre la valeur du prix du gaz hors coûts de stockage et d'acheminement du mois considéré servant de référence au calcul du prix de vente de la chaleur adressé au client et 48,31 €/MWh PCS ;
- Pour les autres cas, l'aide résultant du calcul précisé au premier alinéa ne peut excéder la différence entre la facture mensuelle de la part gaz adressée au client et celle qui aurait été facturée en appliquant les conditions tarifaires du tarif B1 niveau 2 des tarifs réglementés de vente de gaz naturel fournis par Engie en vigueur au 31 octobre 2021 aux consommations du mois considéré.

Article 6

L'Agence de services et de paiement mentionnée à l'article L. 313-1 du Code rural et de la pêche maritime assure la gestion de l'aide mentionnée à l'article 1er.

Article 7

Les fournisseurs de gaz naturel, les exploitants d'installations de chauffage collectif et les gestionnaires de réseaux de chaleur urbains qui souhaitent demander l'aide au bénéfice des personnes physiques mentionnées à l'article 1er déposent auprès de l'Agence de services et de paiement une demande de remboursement pour chacun des cas mentionnés aux (i), (ii) et (iii) de l'article 1er, au moyen du formulaire de demande mis à la disposition par l'Agence de services et de paiement, accompagnée d'un dossier comprenant :

I. - Dossier de demande pour la période du 1er novembre 2021 au 28 février 2022, à remettre avant le 1er mai 2022 :

1° L'identification du demandeur, précisant sa raison sociale, son numéro SIRET et son RIB ;

2° Pour les fournisseurs de gaz naturel, l'autorisation de fourniture de gaz naturel aux clients non domestiques prévue par l'article L. 443-2 du Code de l'énergie ;

3° Les références des contrats des clients mentionnés à l'article 2 en vigueur sur la période du 1er novembre 2021 au 28 février 2022 pour lesquels la consommation mensuelle, évaluée selon les dispositions des articles 3, 4 et 5, est non nulle au moins pour un mois de cette période, et pour chaque contrat :

a) L'identification du client dont dispose le demandeur, permettant de vérifier qu'il appartient bien aux clients visés à l'article 2 (tels que numéro SIRET ou numéro d'enregistrement au registre des copropriétaires lorsqu'il a été communiqué) ;

b) Les dates de début et de fin du contrat ;

c) Pour les cas mentionnés au (ii) et au (iii) de l'article 1er :

- Les modalités de fixation du prix de la chaleur : prix fixe, indexation au tarif réglementé de vente de gaz naturel, ou modalité d'indexation à une cotation sur les marchés de gros ;
- Dans le cas où le prix de la chaleur est fixe, l'inclusion ou non des coûts d'acheminement et de stockage dans le prix de la part de gaz dans le prix de vente de la chaleur facturée au client ;

d) Pour les cas mentionnés au (iii), la part de gaz naturel dans la mixité énergétique utilisée pour la facturation des abonnés du réseau de chaleur urbain fixée dans les conditions générales du service, le cas échéant dans le cadre d'une délégation de service public, et intégrant la part du gaz naturel utilisée dans la mixité énergétique de facturation de la chaleur importée sur le réseau le cas échéant ;

e) Le prix contractuel du gaz naturel pour les cas mentionnés au (i) ou le prix contractuel de la référence de la part gaz du prix de vente de la chaleur pour les cas mentionnés aux (ii) et (iii), fixé dans le contrat conclu avec le client ou les conditions générales du service, le cas échéant dans le cadre d'une délégation de service public, et appliqué mensuellement sur la période du 1er novembre 2021 au 28 février 2022 ;

f) Une attestation sur l'honneur de chaque client, conforme au modèle annexé au présent décret, confirmant qu'il appartient bien à l'une des catégories de clients mentionnées à l'article 2 et indiquant, pour chaque point de comptage et d'estimation ou sous-station, notamment le pourcentage des consommations de gaz naturel ou de chaleur qui sont facturées au titre de la consommation de chaleur des personnes physiques mentionnées à l'article 1er et son engagement à imputer le montant de l'aide aux personnes physiques mentionnées à l'article 1er.

En l'absence de relevé individuel des consommations permettant d'établir ce pourcentage, ce dernier est défini par référence aux quotes-parts des lots à usage d'habitation tels qu'ils résultent, pour les syndicats de copropriétaires, du règlement de copropriété ou, pour les associations syndicales de propriétaires, de leur statut. À défaut de telles quotes-parts, ce pourcentage est fixé selon la part des consommations de gaz naturel ou de chaleur mises à la charge des personnes physiques mentionnées à l'article 1er dans les derniers comptes approuvés s'agissant des copropriétés et des associations syndicales de propriétaires ou, dans les autres cas, dans les derniers comptes ayant permis de procéder à la régularisation des charges prévue au sixième alinéa de l'article 23 de la loi susvisée du 6 juillet 1989. Dans ce cas, l'attestation sur l'honneur mentionne, outre l'engagement à imputer le montant de l'aide, que les données des derniers comptes approuvés ont été prises en compte.

Pour la mise en œuvre des deux alinéas précédents, un lot est considéré comme étant entièrement affecté à l'habitation lorsqu'il est par ailleurs affecté à usage professionnel.

Toutefois, la part des consommations des personnes autres que les personnes physiques mentionnées à l'article 1er est considérée comme nulle lorsqu'au moins 80 % des lots, des quotes-parts ou des immeubles sont affectés à usage d'habitation. Dans ce cas, l'attestation mentionne, outre l'engagement à imputer le montant de l'aide, l'application d'un pourcentage de 100 % à titre dérogatoire et le pourcentage qui permet de faire valoir cette dérogation.

Par exception, pour les clients résidents de maisons individuelles directement raccordées à un réseau de chaleur, cette attestation peut être remplacée par une déclaration sur l'honneur du gestionnaire du réseau de chaleur attestant

que ces clients satisfont aux conditions d'éligibilité du c) de l'article 2.
g) Le montant de l'aide évaluée dans les conditions prévues aux articles 3, 4 et 5 due pour chaque mois et chaque client sur la période du 1er novembre 2021 au 28 février 2022 ;
4° Le montant total de l'aide demandée pour la période du 1er novembre 2021 au 28 février 2022 ;
5° L'engagement de reversement de l'aide à chaque client au plus tard 30 jours après son versement.
Le cas échéant, les fournisseurs de gaz naturel, les exploitants d'installations de chauffage collectif et les gestionnaires de réseaux de chaleur urbains peuvent déposer, avant le 1er juin 2022, une demande complémentaire d'aide auprès de l'Agence de services et de paiement au bénéfice des personnes physiques mentionnées à l'article 1er pour lesquelles l'attestation mentionnée au f) n'aurait pas été réceptionnée avant la date limite communiquée par l'entreprise.
II. - Dossier de demande pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, à remettre avant le 1er octobre 2022 :
1° L'identification du demandeur, précisant sa raison sociale, son numéro SIRET et son RIB ;
2° Pour les fournisseurs de gaz naturel, l'autorisation de fourniture de gaz naturel aux clients non domestiques prévue par l'article L. 443-2 du Code de l'énergie ;
3° Les références des contrats des clients mentionnés à l'article 2, en vigueur sur la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, pour lesquels la consommation mensuelle évaluée selon les dispositions des articles 3, 4 et 5 est non nulle au moins pour un mois de cette période, et pour chaque contrat :
a) L'identification du client dont dispose le demandeur, permettant de vérifier qu'il appartient bien aux clients mentionnés à l'article 2 (tels que numéro SIRET ou numéro d'enregistrement au registre des copropriétaires lorsqu'il a été communiqué) ;
b) Les dates de début et de fin du contrat ;
c) Pour les cas mentionnés au (ii) et au (iii) de l'article 1er :
- Les modalités de fixation du prix de la chaleur : prix fixe, indexation au tarif réglementé de vente de gaz naturel, ou modalité d'indexation à une cotation sur les marchés de gros ;
- Dans le cas où le prix de la chaleur est fixe, l'inclusion ou non des coûts d'acheminement et de stockage dans le prix de la part de gaz dans le prix de vente de la chaleur facturée au client ;
d) Pour les cas mentionnés au (iii), la part de gaz naturel dans la mixité énergétique utilisée pour la facturation des abonnés du réseau de chaleur urbain fixée dans les conditions générales du service, le cas échéant dans le cadre d'une délégation de service public, et intégrant la part du gaz naturel utilisée dans la mixité énergétique de facturation de la chaleur importée sur le réseau le cas échéant ;
e) Le prix contractuel du gaz naturel pour les cas mentionnés au (i) ou le prix contractuel de la référence de la part gaz dans le prix de vente de la chaleur pour les cas mentionnés aux (ii) et (iii), fixé dans le contrat conclu avec le client ou les conditions générales du service, le cas échéant dans le cadre d'une délégation de service public, et appliqué mensuellement sur la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 ;
f) Selon le cas, les consommations mensuelles de gaz naturel ou de chaleur, ou les consommations mensuelles de gaz naturel ou de chaleur équivalentes évaluées dans les conditions prévues aux articles 3, 4 et 5 ;
g) L'attestation sur l'honneur telle que prévue au f) du I du présent article.
h) Le montant de l'aide évaluée dans les conditions prévues aux articles 3, 4 et 5 due pour chaque mois et chaque client sur la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 ;
4° Le montant total de l'aide demandée pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022, déduction faite le cas échéant de l'aide versée au titre du I du présent article ;
5° L'engagement de reversement de l'aide à chaque client au plus tard 30 jours après son versement ;
6° Une certification par leur commissaire aux comptes ou, le cas échéant, par leur comptable public, du montant de l'aide demandée pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 ;
7° Le montant des frais de gestion calculés en application de l'article 10.
III. - 60 jours après le versement de l'aide par l'Agence de services et de paiement au titre de la demande prévue au II, les bénéficiaires adressent une certification par leur commissaire aux comptes ou, le cas échéant, par leur comptable public, du reversement de l'aide à leurs clients.
IV. - Dans le cas mentionné au dernier alinéa de l'article 2, le client dépose au plus tard le 1er octobre 2022, un dossier comprenant :
1° Les pièces mentionnées au 3° du II du présent article ;
2° L'identité du fournisseur de gaz naturel, de l'exploitant d'installations de chauffage collectif ou du gestionnaire de réseaux de chaleur urbains défaillant et son numéro SIRET ;
3° Le pourcentage des consommations de gaz naturel ou de chaleur qui sont facturées au titre de la consommation de chaleur des personnes physiques mentionnées à l'article 1er ;
4° Le montant total de l'aide demandée pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022.
V. - Les demandeurs tiennent à la disposition de l'Agence de services et de paiement l'ensemble des contrats mentionnés au 3° du I et du II du présent article, les factures correspondantes pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 et les justificatifs du reversement de l'aide aux clients.
Dans le cas mentionné au (iii) de l'article 1er, les gestionnaires de réseaux de chaleur urbains tiennent également à disposition de l'Agence de services et de paiement les contrats privés d'exploitation de réseaux de chaleur urbains ou les contrats de concession de service public de chauffage urbain au sens des articles L. 1121-1 et suivants du Code de la commande publique.

Article 8

L'aide prévue à l'article 1er est versée, sous forme d'avance, par l'Agence de services et de paiement dans un délai qui ne peut

excéder 30 jours suivant la réception du dossier complet de la demande. Elle est notifiée par cette dernière par décision unilatérale.
L'aide est répercutée par les entreprises mentionnées au premier alinéa de l'article 2 à leurs clients mentionnés à l'article 2 dans un délai qui ne peut excéder 30 jours suivant son versement, selon des modalités qu'elles déterminent. Elles peuvent le cas échéant déduire du montant à reverser les montants des factures toutes taxes comprises exigibles non encore payées par ces clients.
Les clients mentionnés à l'article 2 reversent, le cas échéant, aux entreprises mentionnées au premier alinéa de l'article 2 le montant de l'aide perçue qui excède l'aide due au titre des personnes physiques mentionnées à l'article 1er. Dans ce cas, les entreprises mentionnées au premier alinéa de l'article 2 reversent ce montant à l'Agence de services et de paiement, ou la déduisent, le cas échéant de la demande prévue au II de l'article 7.

Article 9

Les clients mentionnés à l'article 2 informent les personnes physiques mentionnées à l'article 1er de la mesure d'aide dont elles bénéficient et de son impact sur leurs charges au plus tard un mois après le versement effectué par les entreprises mentionnées au premier alinéa de l'article 2, en application du deuxième alinéa de l'article 8.
Par dérogation à l'alinéa précédent :
1° Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic communique ces informations auprès des copropriétaires, qui assurent, le cas échéant, l'information de leurs locataires ;
2° Dans le périmètre des associations syndicales de propriétaires régies par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, le président de l'association communique ces informations à ses membres qui assurent, le cas échéant, l'information des personnes physiques mentionnées à l'article 1er.

Article 10

I. - L'aide instaurée à l'article 1er est également accordée, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour les consommations de gaz naturel et de chaleur liées aux personnes physiques qu'ils accueillent et sous réserve des dispositions du II, aux gestionnaires des établissements et lieux suivants :
a) Logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
b) Résidences universitaires et résidences-services visées aux articles L. 631-12 et L. 631-13 du Code de la construction et de l'habitation ;
c) Lieux d'hébergement pour demandeurs d'asile mentionnés à l'article L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
d) Établissements d'hébergement visés aux articles L. 345-1 à L. 345-4 et à l'article L. 349-1 du Code de l'action sociale et des familles.
Les gestionnaires des établissements et lieux susmentionnés sont assimilés aux clients mentionnés à l'article 2.
II. - Par dérogation aux dispositions de l'article 2, les gestionnaires des établissements et lieux mentionnés au I du présent article ne sont pas tenus d'imputer le montant de l'aide sur les personnes physiques dès lors que celles-ci ne s'acquittent pas de charges récupérées selon les modalités prévues aux alinéas 6 à 10 de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et que le forfait appliqué pour la récupération des charges locatives n'a pas été augmenté sur la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 par rapport au forfait appliqué jusqu'au 31 octobre 2021.
Pour l'application des articles 3, 4, 5 et 7, est prise en compte la consommation de gaz naturel et de chaleur des espaces de logement et d'hébergement des personnes physiques au sein des établissements et lieux relevant des gestionnaires mentionnés au I.
Les dispositions de l'article 9 ne sont pas applicables aux gestionnaires des établissements et lieux mentionnés au I du présent article.

Article 11

Les fournisseurs de gaz naturel, les exploitants d'installations de chauffage collectif et les gestionnaires de réseaux de chaleur urbains perçoivent, au titre des frais de gestion supportés, une compensation équivalente à 1 % du montant de l'aide versée par l'Agence de services et de paiement au titre de l'article 7. Les frais de gestion sont versés par l'Agence de services et de paiement concomitamment au versement de l'aide prévue au II de l'article 7.

Article 12

L'Agence de services et de paiement peut procéder à tout contrôle a posteriori et procède au recouvrement des sommes versées.
Le recouvrement des sommes indues peut être majoré de 10 %, notamment en cas de fraude. L'application de cette majoration est motivée dans les conditions prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration et intervient à l'issue d'une procédure contradictoire préalable dans les conditions prévues aux articles L. 122-1 et suivants du même Code.

Article 13

La ministre de la transition écologique, le ministre de l'économie, des finances et de la relance, la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de

l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

ANNEXE
MODÈLE D'ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Il est demandé de renseigner une attestation par Point de comptage et d'estimation (PCE) ou par sous-station
1. Informations relatives au client concerné :
Raison sociale / Nom du client :
Référence du contrat :
Nom du site :
Adresse du site :
PCE/sous-station (1) :
Nom du gestionnaire du site (1) :
Adresse du gestionnaire du site (1) :
Code NAF client (1) :
Numéro SIRET du client (1) :
Code NAF gestionnaire (1) :
Numéro d'enregistrement au registre des copropriétés (1) :
2. Déclarations du client
Je soussigné, représentant (2) :
le syndicat des copropriétaires du [adresse]
le bailleur [nom du bailleur]
le gestionnaire d'un établissement ou lieu visé à l'article 10 du décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel [nom du gestionnaire]
le résident d'une maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur :
- atteste sur l'honneur appartenir à l'une des catégories de clients mentionnée (2) au deuxième alinéa de l'article 2 / article 10 du décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel ;
- atteste sur l'honneur que le bâtiment dont je suis (2) propriétaire / gestionnaire / résident (maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur) est affecté à % (3) à (2) usage d'habitation (parties communes et parties privatives) / des espaces de logement et d'hébergement des personnes physiques au sein des établissements et lieux dont je suis gestionnaire (article 10 du décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 précité) ;
- m'engage à informer (2) les consommateurs résidentiels / les copropriétaires dudit bâtiment que la société fournisseur de gaz naturel / en charge de l'exploitation / de la chaufferie collective / du réseau de chaleur auquel le bâtiment est raccordé (2), a demandé en leur nom et pour leur compte, les aides versées par l'État en application du décret n° 2022-514 du 9 avril 2022, à les imputer sur les comptes-clients concernés et à utiliser à cette fin les informations fournies dans le présent formulaire (rayer cet alinéa si application de l'article 10 du décret 2022-514 du 9 avril 2022 précité ou maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur).
Je reconnais avoir pris connaissance des obligations m'incombant au titre du décret précité relatives :
- à l'imputation du montant des aides perçues dans les coûts mis à la charge des consommateurs résidentiels éligibles (rayer cet alinéa si application de l'article 10 ou maison individuelle directement raccordée à un réseau de chaleur),
- au remboursement des trop-perçus le cas échéant (2) à mon fournisseur de gaz naturel / au gestionnaire de la chaufferie collective / au gestionnaire du réseau de chaleur auquel le bâtiment est raccordé,
et y adhérer sans réserve.
J'ai été informé que la réception de la présente attestation par (2) le fournisseur / le gestionnaire moins de dix *(10)* jours ouvrés avant les échéances fixées au I et au II de l'article 7 du décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 précité entraîne un risque de non-traitement de ma demande.
Nom et qualité du signataire :
Fait le à
Signature

(1) Si applicable.
(2) Rayer la *(les)* mention*(s)* inutile*(s)*.
(3) En application du I.3°.f) de l'article 7 du décret n° 2022-514 du 9 avril 2022.
Liens relatifs

Fait le 9 avril 2022.

Jean Castex
Par le Premier ministre :

La ministre de la transition écologique,
Barbara Pompili

Le ministre de l'économie, des finances et de la relance,
Bruno Le Maire

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Emmanuelle Wargon

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la relance, chargé des comptes publics,
Olivier Dussopt

Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du Code de la construction et de l'habitation

NOR : LOGL2136019D

Publics concernés :
- à compter du 1er janvier 2022, les personnes physiques propriétaires d'un logement de classes F et G au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, puis, à compter du 1er janvier 2025, les personnes physiques propriétaires d'un logement de classe E, en application de l'article L. 126-28-1 du même Code ;
- les professionnels réalisant les audits énergétiques obligatoires en vertu de l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les guichets d'information, de conseil et d'accompagnement, prévus à l'article L. 232-2 du Code de l'énergie ;
- l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ;
- l'Agence nationale de l'Habitat ;
- les collectivités locales ;
- les personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, ou présentée au public par un réseau de communication électronique.

Objet : le décret vient apporter des précisions sur certaines dispositions présentées aux articles 155, 158 et 162 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets proposent des nouvelles mesures nécessitant des précisions par décret. Le décret vient préciser les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévus au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, la valeur maximale et les modalités de calcul des délais associés à la réalisation de rénovations énergétiques performantes globales, telles que définies au dernier alinéa du 17° bis du même article, les modalités de transmission et de mise à disposition des informations transmises à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement, modifier la sous-section 3 de la section 5 du chapitre VI du titre II du livre Ier du Code de la construction et de l'habitation.

Références : le décret est pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du Code de la construction et de l'habitation. Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation modifiées par le décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).

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
2017	1 650	20.06.17	1 640,00	1 664	19.09.17	1 650,50	1 670	19.12.17	1 657,25	1 667	21.03.18	1 662,75
2018	1 671	26.06.18	1 668,00	1 699	19.09.18	1 676,75	1 733	20.12.18	1 692,50	1 703	22.03.19	1 701,50
2019	1 728	21.06.19	1 715,75	1 746	20.09.19	1 727,50	1 746	19.12.19	1 730,75	1 769	20.03.20	1 747,25
2020	1 770	30.06.20	1 757,75	1 753	25.09.20	1 759,50	1 765	18.12.20	1 764,25	1 795	19.03.21	1 770,75
2021	1 822	23.06.21	1 783,75	1 821	24.09.21	1 800,75	1 886	22.12.21	1 831,00	1 886	23.03.22	1853,75

2 • Indice de Référence des Loyers (IRL) – Article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008.

Années	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO
2018	127,22	12.04.18	127,77	12.07.18	128,45	11.10.18	129,03	15.01.19
2019	129,38	11.04.19	129,72	11.07.19	129,99	15.10.19	130,26	15.01.20
2020	130,57	15.04.20	130,57	16.07.20	130,59	15.10.20	130,52	15.01.21
2021	130,69	15.04.21	131,12	13.07.21	131,67	15.10.21	132,62	14.01.22
2022	133,93	15.04.22						

3 • Indice des Loyers Commerciaux (ILC) – Article 47 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008

Années	1er trimestre		2e trimestre		3e trimestre		4e trimestre	
	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO
2017	109,46	20.06.17	110,00	19.09.17	110,78	19.12.17	111,33	21.03.18
2018	111,87	26.06.18	112,59	19.09.18	113,45	19.12.18	114,06	22.03.19
2019	114,64	22.06.19	115,21	21.09.19	115,60	21.12.19	116,16	21.03.20
2020	116,23	30.06.20	115,42	26.09.20	115,70	23.12.20	115,79	21.03.21
2021	116,73	25.06.21	118,41	26.09.21	119,70	23.12.21	118,59	25.03.22

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 JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO	Indice	Publication JO
2017	109,41	20.06.17	109,89	19.09.17	110,36	19.12.17	110,88	21.03.18
2018	111,45	26.06.18	112,01	19.09.18	112,74	19.12.18	113,30	23.03.19
2019	113,88	22.06.19	114,47	21.09.19	114,85	24.12.19	115,43	21.03.20
2020	115,53	30.06.20	114,33	26.09.20	114,23	23.12.20	114,06	21.03.21
2021	114,87	25.06.21	116,46	26.09.21	117,61	23.12.21	118,97	25.03.22

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.
2014	924,9	925,0	926,8	930,8	**2018**	981,8	988,1	987,5	988,2
2015	930,8	931,7	932,7	929,5	**2019**	993,5	994,5	994,2	994,3
2016	929,5	931,2	935,9	942,0	**2020**	995,1	995,2	996,8	1 000,5
2017	955,8	960,1	965,6	974,8	**2021**	1 022,3	1 033,4	1 055,2	1 066,4

6 • Index bâtiment national BT 01 – Avis relatif aux index bâtiment - *JO* du 14/05/2022

Base 100 en 2010 (hors TVA)

Année	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,0	112,2	112,3	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3									

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.
2016	99,08	99,33	100,02	100,09	100,50	100,63	100,25	100,58	100,34	100,37	100,35	100,65
2017	100,41	100,53	101,17	101,26	101,31	101,32	100,97	101,49	101,33	101,43	101,53	101,85
2018	101,75	101,72	102,75	102,92	103,36	103,37	103,28	103,78	103,56	103,67	103,45	103,47
2019	103,01	103,60	103,89	104,22	104,33	104,58	104,38	104,86	104,50	104,46	104,52	104,98
2020	104,54	104,53	104,59	104,56	104,71	104,79	105,19	105,09	104,55	104,51	104,73	104,96
2021	105,12	105,12	105,75	105,86	106,20	106,34	106,40	107,05	106,81	107,25	107,64	107,85
2022	108,12	108,94	110,49	110,97								

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.
2016	99,07	99,32	100,02	100,09	100,51	100,64	100,26	100,59	100,35	100,37	100,36	100,66
2017	100,41	100,52	101,14	101,23	101,28	101,30	100,94	101,47	101,30	101,40	101,47	101,76
2018	101,67	101,64	102,42	102,59	103,06	103,07	102,96	103,48	103,25	103,37	103,14	103,16
2019	102,67	102,73	103,43	103,76	103,86	104,12	103,91	104,40	104,04	103,99	103,92	104,39
2020	103,94	103,93	103,85	103,81	103,95	104,04	105,44	104,34	103,80	103,75	103,86	104,09
2021	104,24	104,24	104,89	105,00	105,34	105,48	105,55	106,21	105,97	106,42	106,82	107,03
2022	107,30	108,14	109,70	110,19								

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.
2016	99,00	99,25	100,01	100,10	100,51	100,62	100,03	100,38	100,35	100,36	100,36	100,61
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67								

Plus-values privées – Coefficient d'érosion monétaire

(BOI du 16/03/2022)

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
1993	1,440	**2003**	1,255	**2013**	1,075
1994	1,420	**2004**	1,234	**2014**	1,071
1995	1,397	**2005**	1,213	**2015**	1,071
1996	1,371	**2006**	1,192	**2016**	1,069
1997	1,357	**2007**	1,175	**2017**	1,058
1998	1,349	**2008**	1,143	**2018**	1,041
1999	1,342	**2009**	1,143	**2019**	1,032
2000	1,321	**2010**	1,126	**2020**	1,030
2001	1,301	**2011**	1,104	**2021**	1,015
2002	1,278	**2012**	1,083	**2022**	1,000

Données sociales

Salaires CCNI

NIVEAU	Avenant n° 84 du 18 février 2020 étendu par arrêté du 8 juillet 2021
E1	20 013 €
E2	20 495 €
E3	20 752 €
AM1	21 054 €
AM2	23 052 €
C1	24 319 €
C2	32 642 €
C3	38 894 €
C4	43 802 €

Avenant n° 84 du 8 juillet 2020 étendu par arrêté au JO du 28/07/2021	
NIVEAU	PRIME D'ANCIENNETÉ À COMPTER DU 1ER JANVIER 2016
E1 à AM1	28 €
AM2 à C4	30 €

Salaires CCNGCEI

Avenant n° 100 du 10 février 2020 étendu par arrêté au JO du 01/08/2020

Valeur du point catégorie A 1,3266
Valeur du point catégorie B 1,5567
Valeur fixe ..... 770 €

Avantage en nature logement comportant	...une pièce principale	...plusieurs pièces principales la valeur est à multiplier par le nombre de pièces principales
Rémunération (évaluation forfaitaire mensuelle) 2022		
R < 0,5 PMSS (1 714,00 €)	72,30 €	38,70 € par pièce principale
0,5 PMSS (1 714,00 €) ≤ R < 0,6 PMSS (2 056,79 €)	84,40 €	54,20 € par pièce principale
0,6 PMSS (2 056,80 €) ≤ R < 0,7 PMSS (2 399,59 €)	96,30 €	72,30 € par pièce principale
0,7 PMSS (2 399,60 €) ≤ R < 0,9 PMSS (3 085,19 €)	108,30 €	90,20 € par pièce principale
0,9 PMSS (3 085,20 €) ≤ R < 1,1 PMSS (3 770,79 €)	132,70 €	114,40 € par pièce principale
1,1 PMSS (3 770,80 €) ≤ R < 1,3 PMSS (4 456,39 €)	156,60 €	138,20 € par pièce principale
1,3 PMSS (4 456,40 €) ≤ R < 1,5 PMSS (5 141,99 €)	180,80 €	168,50 € par pièce principale
R 1,5 PMSS (5 142,00 €)	204,70 €	192,60 € par pièce principale

PMSS = plafond mensuel de sécurité sociale (3 428 € par mois en 2022)

S.M.I.C. :

1-01-19 : taux horaire	10,03 €
1-01-20 : taux horaire	10,15 €
1-01-21 : taux horaire	10,25 €
1-10-21 : taux horaire	10,48 €
1-01-22 : taux horaire	10,57 €

Minimum garanti

1-01-19 (décret 19.12.2018)	3,62 €
1-01-20	3,65 €
1-01-21 (décret 16.12.2020)	3,65 €
1-10-21 (arrêté 27.09.2021)	3,73 €
1-01-22	3,76 €

Taux de cotisation Accidents du travail 2022

(arrêtés du 24 décembre 2021)

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

Tous les départements	1,32 %
Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle	2,15 %

CCNGCEI Code risque 70.3.CB

Tous les départements	3,23 %
Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle	2,15 %

Sécurité sociale (par mois)

Plafond : à partir du 1-01-19	3 377 €
1-01-20	3 428 €
1-01-21	3 428 €

Barème kilométrique au 1er février 2022 applicable aux voitures (plafonné à 7 CV). Arrêté du 1er février 2022. (Frais de garage exclus) (en €)

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 0,502	(d x 0,3) + 1 007	d x 0,35
4 CV	d x 0,575	(d x 0,323) + 1 262	d x 0,387
5 CV	d x 0,603	(d x 0,339) + 1 320	d x 0,405
6 CV	d x 0,631	(d x 0,355) + 1 382	d x 0,425
7 CV et plus	d x 0,661	(d x 0,374) + 1 435	d x 0,446

d=distance parcourue

Barème kilométrique 2022 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 0,299	(d x 0,07) + 458	d x 0,162

Barème kilométrique 2022 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 0,375	(d x 0,094) + 845	d x 0,234
3, 4 ou 5 CV	d x 0,444	(d x 0,078) + 1 099	d x 0,261
Plus de 5 CV	d x 0,575	(d x 0,075) + 1 502	d x 0,325

Pour les véhicules électriques, le montant des frais de déplacement est majoré de 20 %

Taux d'intérêt légal applicable en matière civile et commerciale

Arrêté du 26 décembre 2019 relatif à la fixation du taux de l'intérêt légal

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	1er semestre 2022	2e semestre 2021
1° Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels	3,13 %	3,12 %
2° Pour tous les autres cas	0,76 %	0,76 %
3° En cas de condamnation judiciaire exécutoire 1er semestre	8,13 %	8,12 %

Loyers (loi de 1948) – À partir du 1er juillet 2021

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	12,58	7,46	10,27	6,13
II B	8,65	4,68	7,08	3,85
II C	6,63	3,54	5,41	2,91
III A	4,01	2,15	3,28	1,82
III B	2,37	1,24	1,95	1,01
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

Décret n° 2021-829 du 28 juin 2021 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)

	%	
Droit départemental(1)	3,80	5,09
Frais d'assiette et de recouvrement (2,37 % du droit départemental)	0,09	
Taxe communale (2)	1,20	

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

Tarifs réglementés du notaire (Arrêté 28.02.2020)

Mutation immobilière (hors TVA)

de 0 jusqu'à 6 500 €	3,870 %
Au-delà de 6 500 € jusqu'à 17 000 €	1,596 %
Au-delà de 17 000 € jusqu'à 60 000 €	1,064 %
Au-delà de 60 000 €	0,799 %

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 2022 (*J.O.* du 20.12.2021)

Arrêté du 20 décembre 2021 a fixé à 1,4 % l'indice de revalorisation applicable en 2022 et établi en conséquence comme suit les taux de majoration applicables aux rentes susvisées versées au cours de l'année 2022.

Période au cours de laquelle est née la rente originaire

	Taux de majoration (%)		Taux de majoration (%)
Avant le 1/08/1914	112 302,10	Année 1988	61,80
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30	Année 1989	57,70
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30	Année 1990	53,60
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90	Année 1991	49,90
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40	Année 1992	46,00
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90	Année 1993	43,30
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20	Année 1994	40,90
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80	Année 1995	38,00
Années 1949, 1950, 1951	892,50	Année 1996	36,00
Années 1952 à 1958 incluse	651,00	Année 1997	34,40
Années 1959 à 1963 incluse	526,70	Année 1998	32,80
Années 1964 et 1965	493,10	Année 1999	32,30
Années 1966, 1967, 1968	465,10	Année 2000	30,50
Années 1969 et 1970	434,60	Année 2001	28,50
Années 1971, 1972 et 1973	377,40	Année 2002	25,90
Année 1974	264,80	Année 2003	24,10
Année 1975	245,00	Année 2004	22,20
Années 1976 et 1977	215,30	Année 2005	19,90
Année 1978	192,90	Année 2006	17,60
Année 1979	167,00	Année 2007	15,80
Année 1980	137,00	Année 2008	14,10
Année 1981	110,10	Année 2009	12,80
Année 1982	95,00	Année 2010	11,10
Année 1983	85,50	Année 2011	9,30
Année 1984	77,10	Année 2012	7,30
Année 1985	72,30	Année 2013	6,00
Année 1986	69,50	Année 2014	5,50
Année 1987	65,40	Année 2015	5,40
		Année 2016	5,30
		Année 2017	4,20
		Année 2018	2,60
		Année 2019	1,60
		Année 2020	1,40

Barème de l'I.F.I. 2022

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

Zonage applicable aux différents dispositifs d'investissements locatifs

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Plafond mensuel de loyer</th><th colspan="2">Plafond de ressources</th></tr>
<tr><td>Besson ancien : déduction spécifique 26 %</td><td colspan="2" rowspan="4">Zones A, B1, B2 et C</td><td colspan="2" rowspan="2">Zones A, B1, B2 et C</td></tr>
<tr><td>Borloo ancien : déduction spécifique 30 %</td></tr>
<tr><td>Robien classique</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Borloo ancien : déduction spécifique 45 % ou 60 %</td><td colspan="2">PARIS et communes limitrophes - Ile-de-France hors PARIS communes limitrophes - Autres régions</td></tr>
<tr><td>Besson neuf</td><td colspan="2">Zones I, I bis, II et III</td><td colspan="2">Zones A, B et C</td></tr>
<tr><td>Robien recentré</td><td rowspan="2">Jusqu'au 3 mai 2009 Zones A, B1, B2 et C</td><td rowspan="2">A compter du 4 mai 2009 Zones A, B1 et B2</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Borloo neuf</td><td>Jusqu'au 3 mai 2009 Zones A, B1, B2 et C</td><td>A compter du 4 mai 2009 Zones A, B1 et B2</td></tr>
<tr><td>Scellier *</td><td colspan="2">Zones, A, B1, B2 et C</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Scellier *</td><td colspan="2">Zones A, B1, B2 et C</td><td colspan="2">Zones A, B1, B2 et C</td></tr>
<tr><td>Scellier **</td><td colspan="2">Zones A bis, A, B1, B2 et C</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Scellier intermédiaire **</td><td colspan="2">Zones A bis, A, B1, B2 et C</td><td colspan="2">Zones A, B1, B2 et C</td></tr>
<tr><td>Duflot / Pinel</td><td colspan="2">Zones A bis, A, B1 et B2</td><td colspan="2">Zones A bis, A, B1 et B2</td></tr>
</table>

* (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 du 19/05/2022]

Les plafonds mensuels de loyers, charges non comprises, sont fixés pour 2022 à :

Zones	Besson neuf
I bis	17,34 €
I	15,35 €
II	11,86 €
III	11,20 €

Zones	Robien recentré	Borloo neuf
A	24,21 €	19,37 €
B1	16,83 €	13,46 €
B2	13,77 €	11,02 €
C	10,08 €	8,06 €

Zones	Scellier secteur libre -*	Scellier secteur intermédiaire -*	Duflot / Pinel
A bis	24,07 €	19,26 €	17,62 €
A	17,85 €	14,28 €	13,09 €
B1	14,39 €	11,51 €	10,55 €
B2	11,75 €	9,40 €	9,17 €
C	8,17 €	6,54 €	

Cosse social	Cosse très social
12,32 €	9,59 €
9,48 €	7,38 €
8,16 €	6,36 €
7,84 €	6,09 €
7,28 €	5,65 €

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

	Zones			
	A	B1	B2	C
Déduction Robien classique	24,21 €	16,83 €		12,13 €
Déduction Besson ancien (taux à 26 %) Déduction Borloo ancien secteur intermédiaire (taux à 30 %)	19,36 €	12,65 €		9,18 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social (taux de 60%) *	6,99 €	6,35 €		5,71 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social (taux à 60 %)*	6,61 €	6,16 €		5,50 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social Loyers dérogatoires (taux à 60 %)*	10,46 €	8,64 €		6,75 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social Loyers dérogatoires (taux à 60 %)*	9,53 €	7,38 €		6,09 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social (taux de 60 %)**	6,94 €	6,31 €		5,65 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social (taux de 60 %)**	6,57 €	6,12 €		5,46 €
Déduction Borloo ancien - Secteur social Loyers dérogatoires (taux de 60 %)**	10,37 €	8,59 €		6,69 €
Déduction Borloo ancien - Secteur très social Loyers dérogatoires (taux de 60 %)**	9,47 €	7,33 €		6,05 €

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

Plafonds de ressources 2022

Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en **2022,** les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

1. Dispositifs “Besson-ancien”, “Besson-neuf”

Composition du foyer locataire	Zones		
	A	B1 et B2	C
Personne seule	49 836 €	38 516 €	33 703 €
Couple	74 481 €	51 434 €	45 300 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	89 530 €	61 851 €	54 232 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	107 242 €	74 665 €	65 634 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	126 957 €	87 833 €	77 031 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	142 858 €	98 986 €	86 893 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5e	+ 15 924 €	+ 11 039 €	+ 9 870 €

2. Dispositif Borloo dans le neuf et Scellier intermédiaire

Composition du foyer locataire	Zones			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	49 836 €	37 020 €	33 934 €	33 703 €
Couple	74 481 €	54 362 €	49 832 €	45 300 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	89 530 €	65 078 €	59 657 €	54 232 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	107 242 €	78 758 €	72 198 €	65 634 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	126 957 €	92 439 €	84 738 €	77 031 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	142 858 €	104 273 €	95 584 €	86 893 €
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5e	+ 15 924 €	11 844 €	+ 10 858 €	+ 9 870 €

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	24 316 €	13 378 €	24 316 €	13 378 €	21 139 €	11 626 €
Couple	36 341 €	21 805 €	36 341 €	21 805 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	47 639 €	28 582 €	43 684 €	25 210 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	56 878 €	31 287 €	52 326 €	28 779 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	67 672 €	37 218 €	61 944 €	34 071 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	76 149 €	41 884 €	69 707 €	38 339 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge suppl. à partir de la 5e	+ 8 486 €	+ 4 666 €	+ 7 767 €	+ 4 270 €	+ 6 061 €	+ 3 333 €

4. Dispositif Duflot / Pinel Métropole

Composition du foyer locataire	Zones			
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €	46 372 €
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €
Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €
Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €
Majoration par pers. suppl. à charge à partir de la 5e	+ 13 734 €	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 8 277 €

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 – 32 rue Rennequin – 75017 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

VOUS AIMEZ TOUJOURS ÊTRE AU BON ENDROIT AU BON MOMENT ?

JURIDIQUE I FORMATION I RENCONTRES

L'Unis vous fait gagner en efficacité.

Avec l'Unis, vous bénéficiez des meilleures formations sur **UN+** à des tarifs exceptionnels, vous disposez également d'une assistance juridique, fiscale et sociale. Vous assistez à des rencontres professionnelles et au congrès annuel. Vous accédez aussi à **l'Observatoire Clameur** et pouvez diffuser vos annonces sur **Bienici.com**, ou consulter nos deux revues professionnelles. Évidemment, tous ces services sont accessibles en ligne.

ALORS REJOIGNEZ L'UNIS SUR

UNIS-IMMO.FR

Pour tout renseignement
Tél. : 01 55 32 01 00
adhesion@unis-immo.fr

Unis-immo.fr

Unis
Les professionnels de l'immobilier