



Les brèves de PORTALIS

Janvier 2021

Société Civile Professionnelle d'Avocats
53 avenue Maréchal de Saxe 69003 LYON



Le cabinet RGM vous souhaite de belles fêtes et une excellente année 2021

RGM - Société d'Avocats

Sommaire

Contacts:

Avocats associés
Mani MOAYED
Serge ROUME

Avocats
Mélanie CAMBON
Mélanie ELETTO

COPROPRIÉTÉ
① La réaffirmation du principe de proportionnalité de la saisie immobilière

② L'impossibilité pour le Syndic de l'immeuble de signer une convention d'honoraire de résultat sans l'autorisation préalable des copropriétaires

BAUX

Les baux commerciaux :

③ L'indemnité d'éviction confrontée à une question prioritaire de constitutionnalité

Les baux d'habitation :

④ Le congé notifié par le locataire à bail d'habitation et la prise d'effet du préavis

⑤ Actualité législative

La responsabilité de l'agent immobilier :

⑥ Nullité de l'acte de cautionnement et perte de chance

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

La réaffirmation du principe de proportionnalité de la saisie immobilière

3^{ème} civ Cour de cass. 10 septembre 2020, n°19-12.511

Dernier recours du Syndicat des copropriétaires pour obtenir le paiement des charges de copropriété, la saisie immobilière peut se révéler être un moyen utile de convaincre le copropriétaire à enfin respecter ses obligations.

L'engagement de la procédure de saisie immobilière peut en effet s'avérer être la seule possibilité offerte au créancier pour contraindre le débiteur à exécuter son obligation (**Arrêt de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE du 18 avril 2014, n°2014/305**).

Il n'est pas rare que les copropriétaires règlent ainsi leurs charges une fois la saisie immobilière votée en Assemblée générale.

Pour autant le Syndicat des copropriétaires qui peut être tenté de s'affranchir définitivement d'un copropriétaire récalcitrant à payer ses charges, ne doit pas oublier qu'une telle procédure répond

au principe de proportionnalité de l'article 111-7 du Code des procédures civiles d'exécution.

En l'espèce, un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat des copropriétaires d'une dette de charge, avait engagé une action en annulation de deux résolutions prises lors d'une Assemblée générale ayant autorisé le syndic à engager une procédure de saisie immobilière en vue de la mise en vente de deux de ses lots.

La Cour d'appel de PARIS dans un arrêt du 10 octobre 2018 l'ayant débouté de sa demande, le copropriétaire a formé un pourvoi en cassation avançant l'argument selon lequel la procédure mise en œuvre était disproportionnée au regard du montant de sa dette puisque la vente du plus petit de ses lots permettait au syndicat des copropriétaires d'être désintéressé. Ainsi et selon lui, la saisie immobilière du plus petit de ses lots était amplement suffisante et il était inutile de vendre aux enchères les deux lots.

La Cour de cassation casse et annule la décision rendue par la Cour d'appel de PARIS au motif que la vente des deux lots était disproportionnée eu égard le montant de la dette de charges de copropriété.

Le Syndicat des copropriétaires peut être tenté comme en l'espèce d'engager une saisie immobilière pour tous les lots du débiteur lorsque celui-ci s'acquitte très irrégulièrement des charges.

Le créancier poursuivant est certes libre du choix de la mesure d'exécution mais son choix se heurte au principe de proportionnalité.

Comme a pu l'affirmer la Cour de cassation, le comportement du copropriétaire débiteur n'a pas à entrer en ligne de compte dans la décision de saisie immobilière.

Par contre, il appartient au débiteur poursuivi de justifier que la mesure d'exécution forcée excède ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de la dette de charges (**Arrêt de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation du 15 mai 2014, n°13-16016**).

Pour autant, et même si le recours à la saisie immobilière peut s'avérer inutile, elle n'est pas nécessairement abusive (**Arrêt de la Cour d'appel de MONTPELLIER du 21 mars 2005, n°04/02197**).

Il appartient dès lors au syndic, assisté de son Conseil, de décider de la mesure la plus adéquate pour « convaincre » le copropriétaire à s'acquitter de ses charges...

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

L'impossibilité pour le Syndic de l'immeuble de signer une convention d'honoraire de résultat sans l'autorisation préalable des copropriétaires

Cour d'appel de CHAMBERY 13 octobre 2020, n°18/02039

Rares sont les occasions pour une juridiction de se prononcer sur la validité des conventions d'honoraires conclues avec un syndicat des copropriétaires.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic de l'immeuble d'effectuer un certain nombre d'actes et de représenter le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice. Pour autant, son champ d'action est limité et la décision de la Cour d'appel en est l'exemple flagrant.

En l'espèce, une convention d'honoraires avait été conclue entre le syndic d'un immeuble et l'avocat de cet immeuble portant sur une convention d'honoraires de résultat intégrant une partie fixe et une partie variable liée au résultat de la poursuite en appel d'une procédure judiciaire.

Devant la Cour d'appel, il est alloué au syndicat des copropriétaires la somme de 640.000 € à titre de dommages et intérêts et l'avocat de l'immeuble prélève sur les fonds obtenus la somme de 49 417,14 euros au titre de son honoraires de résultat.

Mécontent, le syndicat des copropriétaires engage une

action à l'encontre du syndic en vue d'obtenir le paiement de la somme de 49 417,14 euros au motif qu'il n'avait été pas informé de la convention et n'avait pas fait pas de son accord pour conclure un tel contrat.

En première instance, le Tribunal de Grande instance déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande.

La Cour d'appel de Chambéry, au visa des dispositions des articles 17,18 et 21 de la loi du 10 juillet 1965 considère qu'en concluant une telle convention sans avoir préalablement interrogé le Conseil syndical et obtenu l'autorisation du syndicat des copropriétaires, le syndic a dépassé ses pouvoirs. Le syndic de l'immeuble est ainsi condamné à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 49 417,14 euros.

Il est vrai que le syndic de l'immeuble n'a pas besoin d'obtenir l'accord du syndicat des copropriétaires pour mandater le conseil de son choix (Arrêt la cour d'appel de Paris du 8 octobre 2015).

La problématique est différente puisque le conseil du Syndicat proposait un honoraire de résultat dont le montant pouvait, comme ce fut le cas, être important.

Pire et c'est là l'erreur du syndic, celui-ci n'avait pas informé les membres du conseil syndical ou à tout le moins, n'avait pas été en mesure de démontrer qu'il y avait procédé.

Dans une espèce similaire, la Cour de cassation avait eu l'occasion de sanctionner le syndic qui n'avait pas obtenu l'accord des copropriétaires en Assemblée générale pour régler un honoraire de résultat :

« Ayant relevé que la note de frais émise par l'avocat correspondait pour partie à un honoraire de résultat que la société syndic ne justifiait pas avoir été

autorisée par le syndicat des copropriétaires à engager ou à payer, que l'autorisation de l'assemblée générale n'avait pas été sollicitée pour le paiement de cette facture, la cour d'appel, qui n'avait pas à subordonner sa réclamation à la mise en l'encontre de son ancien syndic à la mise en œuvre préalable d'une action en répétition susceptible d'être exercée à l'encontre de l'avocat, a retenu que la société syndic n'avait pas conclu une convention préalable d'honoraires portant sur le paiement d'honoraires de résultat ayant une faute dont elle devait répondre des conséquences, à savoir le préjudice correspondant au paiement de la partie d'une somme à laquelle le syndicat des copropriétaires n'était en réalité pas tenu. »
(Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 12 juin 2002, n°01-00856)

En conséquence, le syndic doit être vigilant et, dans l'hypothèse où son Conseil lui proposerait un honoraire de résultat, obtenir l'accord soit des copropriétaires réunis en Assemblée générale, soit des membres du conseil syndical.

Dans cette dernière hypothèse et afin d'éviter toute difficulté qui pourrait subvenir a posteriori, le syndic devra obtenir une autorisation écrite des membres du conseil syndical.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats



BAUX

Les baux commerciaux

L'indemnité d'éviction confrontée à une question prioritaire de constitutionnalité

3^{ème} civ Cour de cass .10 décembre 2020, n°20-40.059

En l'espèce, suite au refus du renouvellement d'un bail commercial par le bailleur, le preneur a saisi le Tribunal judiciaire de PARIS après le dépôt du rapport d'expertise, en fixation du montant d'indemnité d'éviction dû.

Par jugement du 17 septembre 2020, le tribunal judiciaire de PARIS a transmis à la Cour de cassation une question prioritaire de constitutionnalité portant sur les dispositions de l'article L 145-14 du Code de commerce et sa conformité à la constitution et plus précisément au droit de propriété.

Dans sa décision du 10 décembre 2020, la Cour de cassation a décidé de renvoyer cette question au Conseil constitutionnel pour la raison suivante :

« Cette question présente un caractère sérieux en ce que, en retenant que l'indemnité d'éviction doit notamment comprendre la valeur vénale du fonds de commerce défini selon les usages de la profession sans prévoir de plafond, de sorte que le montant de l'indemnité d'éviction pourrait dépasser la valeur vénale de l'immeuble, la disposition contestée est susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur. »

Nous ne manquerons pas de vous informer lorsque le Conseil constitutionnel aura statué.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats



BAUX

Les baux d'habitation

Le congé notifié par le locataire à bail d'habitation et la prise d'effet du préavis

3^{ème} civ Cour de cass. 24 septembre 2020, n°19-16.838

Un locataire a donné congé à son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Le recommandé lui ayant été retourné avec la mention « avisé et non réclamé », le Tribunal d'instance puis par suite la Cour de cassation, devaient se prononcer sur la date de prise d'effet du congé.

En effet, le bailleur pas informé dudit congé (et pour cause), avait par suite assigné le locataire et sa caution en paiement des loyers et des charges pour la période comprise entre le mois de janvier à mars 2016.

Le Tribunal d'Instance de REIMS avait par décision du 21 mars 2019 débouté le bailleur de sa demande considérant que le congé

ayant été notifié à la bonne adresse, le préavis devait courir à partir du 2 décembre 2015, date du **retour du courrier** à l'expéditeur.

Le bailleur interjette immédiatement appel en avançant que l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 fait courir le préavis au jour de la **réception** de la lettre recommandée et par conséquent à compter de la remise effective du recommandé notifiant le congé. Dans la mesure où le courrier n'avait pas été réclamé par le bailleur, le délai n'avait selon le bailleur pas commencé à courir.

La Cour de cassation casse et annule le jugement du Tribunal d'Instance :

« La lettre recommandée lui notifiant le congé n'ayant pas été remise au bailleur, le Tribunal, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constations, a violé l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 »

La Cour de cassation rappelle ainsi que pour faire courir le délai de l'article 15, le congé doit avoir été **réceptionné** par son destinataire.

C'est pour cette raison qu'un congé par lettre simple du locataire a été validé dès lors que le bailleur n'avait pas contesté la réception et la date du congé (**Arrêt de la Cour d'appel de VERSAILLES du 10 janvier 2012**).

Dans une décision du 13 juillet 2011, il a ainsi été jugé que si le congé est renvoyé au bailleur avec la mention « non réclamé » ou « NPAI » ou si la signature

apposée sur le recommandé est illisible, la notification ne fait pas courir le préavis et le bailleur doit signifier le congé par voie d'huissier (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 13 juillet 2011, n°10-20.478**).

Une solution similaire doit dès lors être retenue lorsque le locataire donne congé, raison pour laquelle la décision de la Cour de cassation est remplie de pragmatisme et logique.

Ainsi et dans l'hypothèse où le bailleur viendrait à ne pas réclamer le courrier recommandé, le locataire devra demander à un huissier de justice de signifier le congé notifié afin que celui-ci puisse produire son plein effet.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats



BAUX

Les baux d'habitation

Actualité législative

La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique

L'article 73 de la loi du 7 décembre 2020 modifie l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 apparue comme protectrice des squatteurs.

En effet, cette loi permettait de demander au Préfet, en cas d'occupation du logement sans droit ni titre, qu'il adresse une mise en demeure de quitter les lieux au squatteur et à défaut d'exécution dans les 24 heures, le Préfet devait procéder à l'évacuation forcée du logement.

La mise en œuvre de cette procédure supposait donc que l'occupation concernait uniquement le logement principal du propriétaire ou du locataire.

Le législateur inquiet de la forte médiatisation

de ce phénomène, a entendu « rectifier » le tir et apporter une réponse protectrice des intérêts des propriétaires et plus généralement des occupants d'un logement.

Ainsi, la loi nouvelle ne vise plus uniquement le logement principal mais également les résidences secondaires, lesquelles étaient jusqu'à présent exclues du dispositif.

Peut dorénavant saisir le Préfet, toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de la personne dont le domicile est occupé et non plus seulement le propriétaire ou le locataire. Ainsi les mandataires de gestion ou encore le tuteur de la personne dont le domicile est occupé, retrouvent une liberté d'action.

En outre, le Préfet devra dorénavant adresser une mise en demeure au squatteur de quitter les lieux dans les 48 heures et ne pourra refuser d'y procéder que s'il justifie d'un motif impérieux d'intérêt général.

Dans l'hypothèse où le squatteur ne quitterait pas les lieux dans le délai imparti, le Préfet devra procéder à l'expulsion sans délai.

De là à supposer que cet apport permettra de réduire les contentieux portés à la connaissance des juridictions, il n'y a qu'un pas, mais encore faut-il le rappeler : la mise en œuvre de ce dispositif suppose préalablement un dépôt de plainte et le constat d'une occupation illicite par un Officier de Police Judiciaire.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats



LA RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

Nullité de l'acte de cautionnement et perte de chance

CA Aix-en-Provence, 4 juin 2020 n°17/10052

En l'espèce, un bailleur avait, via son mandataire de gestion, donné à bail commercial un local à une société, étant précisé que la gérante de la Société preneur s'était portée caution solidaire.

La Société preneur ne s'acquittant pas des loyers et des charges, la société bailleuse avait fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Par ordonnance du 30 janvier 2013, le juge des référés de MARSEILLE fait droit à la demande de la société bailleuse et constate la résiliation du bail liant les parties. Par jugement du 25 mars 2013 le Tribunal de commerce place la Société preneur en liquidation judiciaire.

Compte tenu de la liquidation judiciaire, la Société bailleuse engage une action à l'encontre de la caution et du mandataire de gestion pour obtenir à titre principal la validité de l'acte de cautionnement et par conséquent la condamnation de la caution à régler les

arriérés de loyer et de charges et à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le cautionnement serait déclaré nul et de nul effet, la condamnation du mandataire de gestion à régler les sommes dues par la caution outre la résiliation anticipée du mandat de gestion.

Par jugement du 20 avril 2010, le Tribunal de grande instance de MARSEILLE prononce la nullité de l'acte de caution ainsi que la résiliation du mandat d'administration de biens conclus entre le bailleur et le mandataire et condamne celui-ci payer au bailleur les sommes initialement dues par la caution.

Logiquement, l'administrateur de biens interjette appel.

Par décision du 4 juin 2020, la cour d'appel d'Aix-en-Provence confirme la décision rendue en première instance sur la nullité de l'acte de caution, celui-ci n'ayant pas respecté les dispositions des articles L 341-2 et L 341-3 du Code de la consommation. En ce qui concerne la responsabilité du mandataire de gestion, la Cour rappelle que le mandataire de gestion répond des fautes qu'il commet dans sa gestion, par application de l'article 1992 du Code civil.

En l'occurrence, la faute de l'administrateur de biens réside dans le non-respect des mentions légales et a eu pour conséquence directe de priver au bailleur l'exercice d'une voie de recours contre la caution.

Par conséquent, la Cour d'appel condamne le mandataire de gestion à indemniser le bailleur sur le fondement de la perte de chance, à concurrence de ce qu'aurait dû

régler la caution.

S'agissant de la résiliation du mandat de gestion, la Cour confirme la décision rendue en première instance, rappelant que le non-respect des dispositions législatives d'ordre public constitue un motif grave et légitime fondant la résiliation du contrat d'administration de bien aux torts exclusifs du mandataire de gestion.

L'administrateur de biens n'est tenu qu'à une obligation de moyens et non de résultat (**Arrêt de la Cour d'appel de LYON du 9 juillet 2013, n°11/08035**).

Pour autant, dès lors que le mandant justifie d'une faute du mandataire ayant causé un préjudice à son mandant, la responsabilité de l'administrateur de biens peut être engagée.

En l'espèce, cette preuve n'était pas difficile à rapporter dès lors que le mandataire n'avait pas fait application des dispositions légales applicables en matière de cautionnement.

Les conséquences de la faute du mandataire peuvent être importantes, puisqu'en l'espèce celui-ci a dû régler à son ancien client ce qu'aurait dû régler la caution.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats