

COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE



SOUS-COMMISSION
BAUX D'HABITATION ET PROFESSIONNELS
Responsable : Vincent Canu

Lundi 13 janvier 2014
La loi Duflot, c'est pour quand ?
Actualité de la jurisprudence

Intervenants :
Vincent Canu
Ancien membre du conseil de l'Ordre
Dominique Costa-Ferrandi
Expert près la Cour d'Appel de Paris
**L'expertise immobilière devant le tribunal
d'instance**



Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°563 du 20 mars 2014

[Baux d'habitation] Événement

Actualité de la jurisprudence des baux d'habitation — Expertise immobilière devant le tribunal d'instance — Compte-rendu de la réunion du 13 janvier 2014 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N1276BUS



par *Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo*
— édition privée

La sous-commission "Baux d'habitation" de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 13 janvier 2014, sous la responsabilité de Vincent Canu, une réunion traitant, en premier lieu, de l'expertise immobilière devant le tribunal d'instance, avec l'intervention de Dominique Costa-Ferrandi, expert près la cour d'appel de Paris, et en second lieu, de l'actualité de la jurisprudence dans le domaine des baux d'habitation (juillet à décembre 2013). Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

1. L'activité de l'expert dans le domaine des baux d'habitation, par Dominique Costa-Ferrandi

Le domaine d'intervention de l'expertise devant les tribunaux d'instance s'est considérablement réduit, dans la mesure où il était, auparavant, principalement afférent au contentieux de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 (N° Lexbase : L4772AGT). Or, tous les logements classés dans la catégorie 2B et 2C de la loi du 1er septembre 1948 peuvent sortir du champ d'application de cette loi, depuis la loi de 1986, par la proposition de baux de huit ans. Si cette mesure a donné lieu à de nombreuses expertises pour fixer le loyer de renouvellement, les magistrats ont fini par acquérir une connaissance suffisante du marché immobilier de leur ressort, leur permettant de fixer eux-mêmes les loyers sans avoir besoin de recourir à l'expertise.

En dehors de la loi de 1948, il faut savoir que la possibilité, prévue à l'article 17 c) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L8461AGH), de réévaluer le loyer lorsque celui-ci est manifestement sous-évalué, est surtout utilisée par les institutionnels, et très peu par les particuliers. Aussi, il résulte d'une enquête de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, que la part des baux faisant l'objet d'une réévaluation dans le cadre de l'article 17 c) est très faible.

La part la plus importante du contentieux donnant lieu à expertise se rapporte donc, aujourd'hui, aux charges locatives. Si ce contentieux était particulièrement abondant lorsque la prescription était trentenaire, il reste important aujourd'hui dans le cadre de la prescription quinquennale. Ce contentieux donne lieu à des expertises qui s'avèrent parfois d'une importance disproportionnée par rapport à l'intérêt du litige, notamment dans le cas des monopropriétés. En effet, si les mesures d'expertises sont facilitées dans le cadre d'immeubles en copropriété, grâce aux nombreuses pièces facilement exploitables (PV d'assemblées générales approuvant les comptes, etc.), elles s'avèrent plus compliquées, et donc plus onéreuses, dans les immeubles en monopropriété, pour lesquels il convient de vérifier la fiabilité de la comptabilité de l'immeuble ainsi que le mode de répartition des charges.

Le recours à l'expertise peut également s'avérer utile dans le cadre du congé pour vente, lorsque le locataire estime que le prix proposé est manifestement dissuasif, et que le tribunal s'interroge alors sur le caractère frauduleux du congé. L'expertise a alors pour objet de déterminer la valeur vénale des biens à la date du congé.

Le contentieux relatif aux réparations locatives constitue encore un champ d'intervention des experts, dans le cadre du décret de 1987 (décret n° 87-712 du 26 août 1987 N° Lexbase : L7042AZT), afin de déterminer les réparations à la charge du locataire et celles restant à la charge du bailleur.

Enfin, il peut être recouru à l'expertise pour déterminer si les logements sont conformes aux normes des logements décentes édictés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (N° Lexbase : L4298A3L).

D'une manière générale, tout type de compte à réaliser entre bailleur et locataire est susceptible de donner lieu à des mesures d'expertise.

Interrogée sur la question du coût des expertises, Dominique Costa-Ferrandi a précisé qu'une mesure d'expertise ordonnée dans le cadre de l'article 17c représente un coût d'environ 2 000 à 2 500 euros TTC. Pour ce qui est des charges, le coût est très variable, pouvant aller de 3 000 à 30 000 euros (notamment s'il y a des frais de géomètre). Il convient donc d'attirer systématiquement l'attention du client sur l'éventuelle disproportion manifeste entre le coût de l'expertise et l'intérêt du litige. En tous les cas, il faut savoir que la provision de base fixée par les TI est de l'ordre de 2 500 euros environ.

2. Actualité de la jurisprudence en matière de baux d'habitation (de juillet à décembre 2013)

– **Exercice par le locataire de son droit de préemption en cas de congé pour vendre : pas de commission d'agence, même lorsque le congé a été envoyé par agence (Cass. civ. 3, 3 juillet 2013, n° 12-19.442, FS-P+B N° Lexbase : A5601KIB)**

Dans son arrêt du 3 juillet 2013, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a été amenée à préciser que le locataire titulaire d'un droit de préemption acceptant l'offre de vente du bien qu'il habite qui n'a pas à être présenté par l'agent immobilier, mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

En l'espèce, M. et Mme A. propriétaires d'un appartement donné à bail à M. et Mme L., avaient notifié par lettre du 29 juillet 2004, envoyée par une agence immobilière, un congé au 30 juin 2005 avec offre d'acquérir le logement à un prix incluant la commission d'agence ; ils avaient ensuite vendu l'appartement à Mme M. Selon acte du 8 octobre 2004, les locataires, qui avaient accepté l'offre les 3 et 4 janvier 2005, avaient assigné Mme M., M. et Mme A. et leur mandataire pour se voir déclarer acquéreurs de l'appartement et obtenir le remboursement de sommes et la réparation de divers préjudices. Pour dire le prix pour lequel M. et Mme L. étaient substitués comme acquéreurs à Mme M., la cour d'appel avait retenu que la notification du 29 juillet 2004 contenait l'offre de vente pour un "prix commission d'agence compris", que la commission d'agence était un élément du prix compris dans l'offre et qu'il n'y avait pas de raison d'en dispenser le locataire acquéreur alors que l'intervention de l'agence était bien nécessaire pour la recherche d'un acquéreur et la fixation d'un accord sur le prix permettant de notifier au locataire les conditions de la vente projetée. A tort. La décision est censurée par la Cour suprême qui énonce la solution précitée, au visa de l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L8461AGH), ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (N° Lexbase : L7536AIX).

C'est ainsi que Vincent Canu conseille aux avocats qui seraient amenés à rédiger un congé pour vendre, de ne pas

faire apparaître de commission d'agence, mais de mentionner seulement le prix proposé au locataire pour acheter le logement qu'il occupe, ce prix étant librement fixé.

– **Manquement à l'obligation de délivrance à raison de la superficie (CA Aix-en-Provence, 19 juillet 2013, n° 12/15 278 N° Lexbase : A9975KIB)**

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt du 19 juillet 2013, a retenu qu'en donnant à la location une superficie moindre que celle annoncée au bail, le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance.

Compte tenu de la différence entre la superficie annoncée et celle réelle (22 %), de la nature du local, du prix de la location et de sa durée, le préjudice subi par les locataires qui n'est pas directement proportionnel à la superficie louée, doit être, selon la cour d'appel d'Aix-en-Provence, évalué à la somme de 5 000 euros.

Vincent Canu espère que la loi "ALUR" apportera quelque clarification à cet égard.

– **Sanction du non-respect du formalisme de l'acte de cautionnement (CA Versailles, 30 juillet 2013, n° 12/08 320 N° Lexbase : A1518KKG)**

Si l'acte de cautionnement avait été signé par la mère, seul le père avait rempli la mention manuscrite. En outre, la mention selon laquelle la caution déclare à l'acte de cautionnement avoir reçu un exemplaire du contrat de bail, était inexacte puisque lors de la signature de l'engagement de caution, le bail n'était pas encore signé et ne le serait que 3 jours plus tard. Il n'était pas établi que le contrat de bail avait été remis aux cautions, après signature.

Après avoir ainsi relevé que le cautionnement souscrit par les parents du locataire ne répondait pas aux prescriptions imposées, à peine de nullité, par l'article 22-1, dernier alinéa, de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel de Versailles a retenu que, la nullité ayant un caractère absolu, le commencement d'exécution par les cautions de leur engagement ne pouvait les priver de la faculté d'opposer l'irrégularité de leur engagement à l'action en paiement engagée à leur encontre.

Selon Vincent Canu, cette décision semble difficilement justifiable, dans la mesure où le formalisme de l'article 22 a été édicté dans le seul but de protéger la caution, ce qui implique que le non-respect ne peut être sanctionné que d'une nullité relative, pouvant seulement être soulevée par la caution.

– **Validité de la délivrance du congé par mail ? (CA Versailles, 10 septembre 2013, n° 12/08 515 N° Lexbase : A8776KKA)**

Aux termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce formalisme s'explique notamment par la nécessité d'une date certaine et acceptée par les deux parties et d'un point de départ non contestable du délai de préavis. Il y a donc lieu, si une autre forme que celle prévue par la loi a été utilisée de s'assurer qu'il présente des garanties équivalentes.

Tel n'est pas le cas d'un simple mail qui, à lui seul, ne permet pas de prouver sa réception. C'est ce qu'a retenu la cour d'appel de Versailles, dans cet arrêt en date du 10 septembre 2013.

Si le Code civil permet l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique (C. civ., art. 1369-8 N° Lexbase : L6323H7C), et le Code de procédure civile règlemente ce mode de transmission (C. pr. civ., art. 748-1 et s. N° Lexbase : L0378IG4), cela n'est pas pour autant admis en matière de bail.

– **Sous-location (CA Paris, 12 septembre 2013)**

Dans un arrêt rendu le 12 septembre 2013, la cour d'appel de Paris a retenu que le contrat d'hébergement en chambre louée contracté avec une association, alors que la locataire s'est déjà livrée à l'activité de sous-location pendant environ quatre ans, constitue une violation grave et répétée de ses obligations.

– **Appréciation de la volonté non équivoque de la caution d'un engagement limité (CA Paris, Pôle 4, 4ème ch., 1er octobre 2013, n° 11/20 942 N° Lexbase : A0584KML)**

Il ressort de cet arrêt rendu par la cour d'appel de Paris que le fait d'avoir mentionné de façon manuscrite se porter caution en application d'un bail conclu pour une durée de trois ans ne traduit pas une volonté non équivoque d'un engagement limité à trois ans.

Si la mention manuscrite rédigée par la caution doit seule permettre d'apprécier la nature et l'étendue de son engagement, encore faut-il que son intention puisse s'en déduire de manière précise et non équivoque. Ainsi, en

déclarant à la main se porter caution solidaire des sommes dues par son beau-frère "[...] *en vertu du bail qui lui a été consenti pour une durée de trois ans à compter du 14 mars 2006 pour les locaux situés [...] bail dont j'ai pris connaissance et dont un exemplaire m'a été remis*", alors que le bail stipulait qu'il était renouvelable par tacite reconduction par période de trois ans, que l'engagement de caution le rappelait et prévoyait que le cautionnement ne pouvait pas dépasser la durée du bail, renouvelé ou tacitement reconduit deux fois pour la même durée, que la caution avait recopié à la main les dispositions de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatives aux conditions de résiliation du cautionnement dépourvu de durée stipulée, notamment quant à l'effet de la résiliation au regard du contrat de bail initial, reconduit ou renouvelé, la caution, qui avait en outre retenu une date d'effet du bail initial erronée, n'avait pas, selon les juges parisiens, exprimé de façon explicite et non équivoque son intention de s'engager pour une durée de trois ans ; sa volonté de s'engager de manière limitée pour trois ans ne saurait résulter, par défaut, de la seule absence de reproduction à la main de l'article de l'acte de cautionnement relatif à sa validité au regard de la durée du bail.

– **Proposition de renouvellement de bail avec un nouveau loyer, et à défaut d'accord, délivrance du congé ? (CA Versailles, 1er octobre 2013, n° 12/05 912 N° Lexbase : A0590KMS)**

Le bailleur, qui dispose d'une alternative consistant soit à offrir le renouvellement du bail en mentionnant le nouveau loyer, soit à refuser ce renouvellement en donnant congé, ne peut à la fois proposer le renouvellement avec un nouveau loyer et dans le même temps aviser la locataire de ce qu'à défaut d'accord sur le montant indiqué, le renouvellement vaudrait congé.

Est donc irrégulière la proposition de renouvellement de bail avec fixation d'un nouveau loyer reproduisant les dispositions de l'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 et précisant, juste avant ce rappel, que, "*pour rester dans les délais légaux concernant le préavis, sans réponse de votre part au 20 septembre 2006, nous serons dans l'obligation de vous confirmer avant le 30 septembre, conformément à votre bail, qu'à défaut d'accord entre les parties, la proposition de renouvellement vaut congé*".

En effet, pour rappel, l'article 17 c) précise clairement que, lorsque le bailleur fait une offre de renouvellement, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

– **Notifications par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et retour à l'expéditeur avec la mention "non réclamée" (Cass. civ. 3, 16 octobre 2013, n° 12-20.103, FS-P+B N° Lexbase : A1029KNG)**

Vincent Canu a signalé un arrêt en date du 16 octobre 2013 rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans le domaine des baux commerciaux, dont il ressort que la formalité de notification du mémoire en fixation du prix est remplie lorsque son destinataire est à même de retirer la lettre recommandée présentée à son domicile, peu important que cette lettre ait été renvoyée avec la mention "non réclamée".

Or, Vincent Canu a rappelé la jurisprudence rendue à propos des congés dans le domaine des baux d'habitation, à savoir que si la lettre recommandée est retournée au bailleur avec la mention "non réclamé", le congé ne peut être validé, sa notification ne pouvant être considérée comme régulièrement effectuée en l'absence de remise en main propre (jurisprudence constante depuis : Cass. civ. 3, 14 décembre 1994, n° 93-12.481 N° Lexbase : A7617ABQ).

L'arrêt rendu le 16 octobre 2013 en matière de baux commerciaux, constitue peut-être, selon l'intervenant, l'annonce d'une modification de la jurisprudence de la Haute juridiction concernant les modalités de notification des congés.

– **Validité de la clause d'indexation en présence d'un indice dénommé "de référence" (Cass. civ. 3, 16 octobre 2013, n° 12-16.335, FS-P+B N° Lexbase : A0870KNK)**

Dans un second arrêt en date du 16 octobre 2013, rendu ici dans le domaine des baux professionnels, la troisième chambre civile met fin à une controverse à propos des clauses d'indexation en retenant que n'est pas prohibée par l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier (N° Lexbase : L54711CM), la clause de révision se référant à un indice de base qui n'est que l'illustration de la volonté des parties de prendre en compte les derniers indices publiés tant au début qu'à la fin de la période concernée par la révision et de faire coïncider la durée de cette période avec celle de la durée d'évolution des indices retenus ; autrement dit, le fait de viser dans une clause d'indexation un seul indice de référence ne permet de conclure que les parties sont convenues d'une indexation en fonction d'un indice de base ou de référence fixe ou constant.

En l'espèce, des locaux avaient été donnés à bail pour un usage exclusivement professionnel. Le bail s'était renouvelé par tacite reconduction sans modification des clauses et conditions du contrat initial. Se prévalant de la clause d'indexation stipulée au bail, le propriétaire avait délivré au preneur un commandement de payer ainsi qu'un congé à effet au 30 juin 2006. Le preneur a alors assigné le bailleur en annulation du congé et remboursement des

sommes payées au titre de la révision du loyer, estimant que la clause d'indexation devait être réputée non écrite d'indexation. Les juges du fond ayant écarté sa demande, le locataire s'est pourvu en cassation. Le bail stipulait que "le loyer sera révisé chaque année le 1er juillet. Indice de référence : 4e trimestre 1987. Valeur 890". Le preneur estimait que le choix d'un indice de référence constant conduisait à prendre en compte une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, ce qui est prohibé par l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier. La Cour de cassation, approuvant les juges du fond, a rejeté cette argumentation. Elle a estimé que ces derniers avaient, par une interprétation souveraine et exclusive de dénaturation, pu retenir que les parties étaient convenues de la révision du loyer chaque année à la date anniversaire du contrat, impliquant une évolution de l'indice sur douze mois, la référence à l'indice du quatrième trimestre 1987 n'étant que l'illustration de leur volonté de prendre en compte les derniers indices publiés tant au début qu'à la fin de la période concernée par la révision et de faire coïncider la durée de cette période avec celle de la durée d'évolution des indices retenus.

Reprenant l'analyse de Jehan-Denis Barbier, il faut retenir de cette décision que les clauses, même mal rédigées, ne peuvent être considérées comme non écrites ; ce qui ne doit, cependant pas, bien entendu, empêcher les avocats de soigner la rédaction de ces clauses.

– **Transfert commun du bail aux enfants du locataire décédé (CA Paris, Pôle 4, 4ème ch., 22 octobre 2013, n° 12/10 331 N° Lexbase : A2131KNA)**

Aux termes de l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dont les dispositions régissaient le bail en cause, en cas de décès du locataire, le contrat de location est transféré, notamment, aux descendants, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès et aux ascendants, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. Il ressort d'un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 22 octobre 2013, que rien ne fait obstacle à ce qu'un bail puisse faire l'objet d'un transfert commun aux trois enfants du locataire décédé.

En l'espèce, il n'était pas contesté que, lors du décès de M. B. le 28 février 2011, ses trois enfants, ainsi que Mme D., vivaient avec lui dans le logement en cause et remplissaient ainsi la condition de vie commune avec le locataire décédé. La cour relève, en outre, qu'en application de l'article 40 la loi en cause, l'article 14 précité est applicable aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution du logement concerné et que le logement soit adapté à la taille du ménage, ces deux conditions n'étant pas toutefois requises envers les ascendants qui vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an. La demande de transfert du bail était sollicitée de façon commune au profit des trois enfants. La cour relève que la disposition de l'article 14 prévoyant qu'en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence, ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, s'agissant d'une seule demande commune. Par ailleurs, le bailleur n'excipait d'aucun texte législatif ou réglementaire faisant obstacle à ce que le bail puisse faire l'objet d'un transfert commun à ces trois personnes, alors surtout que les trois demandeurs, qui étaient frères et sœurs, vivaient ensemble dans les lieux depuis de nombreuses années.

– **Conditions d'opposabilité au conjoint du locataire de la procédure d'expulsion dirigée à l'encontre du locataire (Cass. civ. 3, 29 octobre 2013, n° 12-23.138, F-P+B N° Lexbase : A8104KNH)**

Il ressort d'un arrêt rendu le 29 octobre 2013 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation que la procédure d'expulsion dirigée à l'encontre d'un locataire est opposable à son conjoint également occupant, dès lors que le locataire ne justifie pas avoir porté à la connaissance du bailleur, par une démarche positive, l'existence de son conjoint.

En l'espèce, M. et Mme L. faisaient grief à l'arrêt de dire opposable à Mme L. la procédure d'expulsion engagée à l'encontre de M. L., faisant notamment valoir que la bailleuse connaissait son existence dans la mesure où elle réglait régulièrement les loyers par chèques bancaires tirés sur son compte bancaire personnel, à l'adresse des lieux loués. L'argument ne saurait convaincre. En effet, la Cour de cassation approuve les juges d'appel ayant retenu que M. L. ne justifiait pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la société bailleuse le fait qu'il était marié (CA Paris, Pôle 4, 8ème ch., 16 mai 2012, n° 11/13 683 N° Lexbase : A8104KNH) ; aussi, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, avait pu, sans dénaturation, en déduire que la procédure d'expulsion engagée à l'encontre de M. L. était opposable à Mme L.

– **Absence d'indivisibilité de la dette de loyer (Cass. civ. 3, 30 octobre 2013, n° 12-21.034, FS-P+B N° Lexbase : A8043KN9)**

La dette de loyer n'étant pas indivisible, un copreneur ne peut être condamné à régler l'intégralité d'un arriéré de loyer si le bail ne stipule pas la solidarité des preneurs. Tel est l'enseignement d'un arrêt de la Cour de cassation

du 30 octobre 2013.

En l'espèce, des locaux à usage professionnel avaient été donnés à bail à deux avocats, le contrat mentionnant le "Cabinet", suivi des prénoms et noms de chaque avocat, "en qualité de locataire". L'une des personnes physiques ayant été remplacée par une autre, avec l'accord du bailleur, elle avait quitté les lieux courant 2005 sans donner congé. L'autre personne physique avait ensuite donné congé et restitué les lieux le 9 juillet 2007. Le bailleur a assigné celle-ci en paiement d'un solde de loyers échus de 2005 à 2007. Les juges du fond avaient fait droit à cette demande pour la totalité de la dette, alors même qu'il existait sur cette période un autre copreneur (CA Bordeaux, 22 mars 2012, n° 10/05 482 N° Lexbase : A2938IGW). Ils avaient estimé qu'une *"dette de loyer est indivisible entre des colocataires, dans la mesure où elle est la contrepartie du droit de jouissance des biens donnés à bail, droit qui est lui-même indivisible"* et qu'en conséquence, le bailleur était fondé à agir contre un seul des copreneurs en paiement de la totalité des loyers impayés. La Cour de cassation censure cette décision au motif que la dette de loyer n'est pas par elle-même indivisible et que le bail ne stipulait pas de solidarité des preneurs. Il doit être rappelé en effet qu'en application de l'article 1202 du Code civil (N° Lexbase : L1304ABW) *"la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée"*. Certes, si *"chacun de ceux qui ont contracté conjointement une dette indivisible, en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement"* (C. civ., art. 1222 N° Lexbase : L1336AB4), la Cour de cassation précise dans cet arrêt que la dette de loyer n'est pas indivisible.

– **Conséquences de la délivrance d'un congé par l'un des copreneurs en l'absence de solidarité (Cass. civ. 3, 30 octobre 2013, n° 12-21.973, FS-P+B N° Lexbase : A8016KN9)**

Dans un autre arrêt en date du 30 octobre 2013, la troisième chambre civile vient préciser que, dès lors que l'un des deux copreneurs a régulièrement donné congé et que le bail ne prévoit aucune solidarité, le bail se poursuit avec le locataire restant sur l'ensemble des locaux avec obligation de payer l'intégralité du loyer en contrepartie de leur jouissance.

En l'espèce, une société civile immobilière avait donné à bail à ses deux associées, des locaux à usage professionnel. Par acte du 28 décembre 2006, l'un des associés avait donné congé à effet au 31 juin 2007. La société civile immobilière avait délivré le 13 mai 2008 à l'autre associé, resté dans les lieux, un commandement de payer l'entier loyer échu postérieurement au congé. Le locataire restant a alors assigné la bailleuse en nullité du commandement et la société civile immobilière a sollicité à titre reconventionnel sa condamnation à payer les entiers termes de loyers dus depuis le 1er juillet 2007. Les juges du fond (CA Colmar, 7 mai 2012, n° A 10/06 437 N° Lexbase : A6462ILW) ayant fait droit à cette demande reconventionnelle, le locataire s'est pourvu en cassation. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi en relevant que le bail disposait que le preneur avait la faculté de résilier le contrat de location à tout moment sous réserve d'un préavis et ne prévoyant aucune solidarité entre les locataires. Un seul des copreneurs pouvait donc donner valablement congé, le bail se poursuivant alors avec le locataire restant sur l'ensemble des locaux avec obligation de payer l'intégralité du loyer en contrepartie de leur jouissance.

– **Préjudice psychologique de jouissance du fait d'un manque de sécurité de l'appartement (CA Paris, Pôle 4, 3ème ch., 5 décembre 2013, n° 12/07 834 N° Lexbase : A6330KQI)**

A noter que, dans un arrêt du 5 décembre 2013, la cour d'appel de Paris a estimé que, si l'association ne versait aucune pièce de nature à démontrer le préjudice de jouissance qu'elle prétendait avoir subi du fait du manque d'isolation thermique notamment, il n'en demeurerait pas moins que son directeur logé dans l'appartement litigieux avait pu, compte tenu de la survenance voire de l'aggravation des fissures et du fait que les portes et fenêtres fermaient mal ou pas (le logement était situé au rez-de-chaussée) ressentir une crainte pour sa sécurité, qui devait s'analyser davantage en un préjudice psychologique de jouissance. En outre, il est légitime que cette crainte quotidienne l'ait amené à mettre un terme au bail, et par suite à déménager prématurément. Elle a ainsi estimé qu'il y avait lieu de chiffrer le préjudice indiscutablement subi à la somme de 7 000 euros, toutes causes confondues.

– **Congé pour vendre : l'offre de vente au locataire doit mentionner l'intégralité des locaux loués (Cass. civ. 3, 11 décembre 2013, n° 12-13.441, FS-P+B N° Lexbase : A3530KR8)**

Dans un arrêt en date du 11 décembre 2013, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient rappeler que le congé pour vendre contenant offre de vente au locataire doit mentionner l'intégralité des locaux loués ; aussi, ayant constaté que le congé pour vendre ne comportait aucune précision sur le sort des WC de service sur palier visés par le bail, la cour d'appel a pu en déduire que l'offre comprise dans celui-ci ne correspondait pas aux locaux loués, et que le congé devait alors être annulé.

– **Récupération des charges locatives correspondant aux dépenses de personnel : le cas de la rémunération du gardien en cas d'intervention d'un tiers (Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, n° 12-26.780, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A6120KR4)**

Enfin, dans un arrêt du 17 décembre 2013, la Cour de cassation retient que, lorsque le gardien d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles partage avec un tiers l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, ou une seule de ces deux tâches, les dépenses correspondant à sa rémunération ne sont récupérables que si le gardien ne peut en assurer seul l'exécution par suite d'une impossibilité matérielle temporaire.

En l'espèce, M. et Mme B., locataires d'un logement appartenant à une société, avaient assigné la bailleuse aux fins d'obtenir remboursement d'un trop-perçu de charges locatives. La société faisait grief au jugement de la condamner à rembourser à M. et Mme B. une somme perçue au titre de la rémunération des gardiens pour les exercices 2005 à 2009, faisant valoir les dispositions de l'article 2 d) du décret n° 87-713 du 26 août 1987, tel que modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 (N° Lexbase : L3813IC9). Ces dispositions prévoient que la récupération des dépenses liées à la rémunération du gardien (ou concierge), à concurrence de 75 ou de 40 %, selon que celui-ci entretient les parties communes et/ou élimine les rejets. Le texte prévoit que cette récupération s'applique y compris en cas d'intervention d'un tiers et vise, notamment, l'intervention d'un tiers en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets ou l'une de ces deux tâches. La question s'est ainsi posée de savoir ce qu'il convenait d'entendre par "impossibilité matérielle". La société bailleuse requérante soutenait qu'en décidant que le caractère "temporaire" s'appliquait à "l'impossibilité matérielle" quand, le texte ne visant pas une "impossibilité temporaire matérielle ou physique", les charges pouvaient être récupérées en cas d'impossibilité matérielle, non pas seulement temporaire, mais permanente, le tribunal d'instance avait violé les dispositions en cause.

L'analyse est rejetée par la Cour suprême approuvant le tribunal qui, ayant relevé que les gardiens effectuaient partiellement l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets ou l'une de ces deux tâches avec l'aide d'une société tierce intervenant pendant leur temps de travail, le tribunal en avait exactement déduit que les charges afférentes à la rémunération des gardiens n'étaient pas récupérables et devaient donner lieu à restitution.