

## DANS CE NUMÉRO

Bail

Copropriété

Transaction immobilière

## #BAIL

■ **Branchement électrique clandestin : résiliation judiciaire**

Dans l'affaire ayant débouché sur le jugement rapporté, reprochant à l'un de ses locataires d'avoir éclairé sa cave à l'aide d'un branchement de fortune réalisé sur le boîtier de raccordement électrique des parties communes, l'office départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine entendait obtenir la résiliation judiciaire d'un bail d'habitation pour violation de l'article 1728 du code civil. Il obtient gain de cause, le défendeur à l'action n'ayant pas convaincu le juge en arguant, d'une part, qu'il n'avait été qu'un utilisateur de bonne foi du branchement

irrégulier et, d'autre part, qu'il avait été contraint de recourir à ce branchement, puisque le bailleur avait failli à son obligation de délivrance en lui livrant une cave non éclairée.

Le locataire plaidait la bonne foi : il n'était pas à l'origine de l'installation et la vétusté des installations électriques de l'immeuble ne lui a pas permis de déterminer que le branchement en cause n'appartenait pas effectivement au réseau interne de l'immeuble. Il ajoutait que le branchement avait, depuis, été supprimé.

Le tribunal ne le suit pas, constatant que :

- aucune cave, hormis la sienne, n'était pourvue d'électricité,
- le caractère frauduleux de l'installation ressortait de la configuration de l'installation,
- le preneur n'a supprimé l'installation qu'après l'intervention d'un huissier,
- même si elle était avérée, la vétusté de l'installation n'autorisait pas le preneur à mettre en péril la sécurité de l'immeuble.

Pour le juge, s'agissant d'une soustraction frauduleuse d'électricité au préjudice de la collectivité des locataires revêtant un caractère de dangerosité, il appartenait au preneur, même simple utilisateur, d'avertir le bailleur ou son préposé.

Le juge précise qu'il n'incombe pas au bailleur, dans le cadre de son obligation de délivrance, d'assurer l'alimentation électrique individuelle des caves, « une lampe électrique pouvant être utilisée ».



TI Antony, 20 déc. 2012,  
n° 11-12.000490

■ **Pas de transfert de bail automatique au conjoint survivant**

Au décès du preneur, le bail est transféré au conjoint survivant qui n'habite pas dans les lieux à condition qu'il en fasse la demande.

Il ressort de la combinaison des articles 1751, alinéa 3, du code civil et 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans leur rédaction issue de la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001, qu'en cas de décès du locataire, l'étendue des droits du conjoint survivant sur le logement du défunt va varier selon que ledit conjoint vivait ou non dans les lieux. En effet, sauf s'il y renonce expressément, le conjoint survivant dispose d'un droit exclusif sur le local servant effectivement à l'habitation des deux époux (C. civ., art. 1751), tandis qu'il va bénéficier d'un droit au transfert du bail lorsqu'il n'occupait pas les lieux (L. 89, art. 14).

La différence de régimes est sensible, puisque dans le premier cas, le conjoint survivant est titulaire d'un « droit exclusif », primant toute autre personne, tandis que, dans le second, il peut venir en concurrence avec les autres bénéficiaires énumérés par la loi (ascendants, descendants, concubin notoire, personne à charge et partenaire lié au locataire par un PACS). Et en cas de demandes multiples, l'article 14, avant-dernier alinéa, de la loi de 1989 laisse au juge le soin de se prononcer en fonction des intérêts en présence.

Au cas particulier, à l'évidence, la situation relevait de l'article 14 de la loi de 1989, lors du décès du locataire, les époux étant séparés depuis... plus de trente ans. Arguant de l'automatisme du transfert du bail, le bailleur entendait obtenir de l'épouse survivante le règlement des loyers impayés depuis la date du décès et l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail. Il n'a été entendu ni par les juges du fond (Dijon, 29 nov. 2011), ni par les hauts magistrats qui conditionnent le transfert à une manifestation positive du bénéficiaire. Or, en l'occurrence, non



seulement, l'épouse n'avait pas demandé à bénéficier du transfert du bail, mais, de surcroît, elle avait autorisé le notaire et le bailleur à « débarrasser et à reprendre l'appartement ». Partant, en application de l'article 14, *in fine* de la loi de 1989, le bail avait été résilié de plein droit. Cette solution n'a pas pour elle la lettre du texte qui, employant le présent de l'indicatif, affirme que lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré. Qui plus est, puisque l'article 14, dernier alinéa, prévoit qu'en l'absence de bénéficiaire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès, on aurait pu imaginer, par un raisonnement *a contrario*, que la même automaticité devait nécessairement prévaloir en cas de bénéficiaire éligible. On peut également relever que, sous l'empire de loi ancienne (mais le raisonnement est transposable à la loi de 1989), l'administration a précisé que la continuation ou le transfert s'opère de par le seul effet de la loi et ne requiert donc aucune manifestation de volonté (Rép. min n° 25865, JOAN Q 26 oct. 1987, p. 5966). Enfin, en 1999, la cour d'appel de Rennes a jugé qu'aucune manifestation de volonté n'est exigée (Rennes, 6 mai 1999).

Civ. 3<sup>e</sup>, 10 avr. 2013,  
FS-P+B, n° 12-13.225



## #COPROPRIETE

### ■ Audit énergétique dans les bâtiments en copropriété

Un arrêté du 28 mars 2013 précise le contenu et les modalités de réalisation de l'audit énergétique des bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus.

Cet arrêté est pris en application du décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012.

Sont tout d'abord précisées les modalités de recueil des informations, l'audit énergétique devant comprendre l'estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment liée au chauffage, au refroidissement, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et à la ventilation. Les données recueillies devront être synthétisées et l'audit comprendra une modélisation du bâtiment au moyen d'un logiciel de simulation thermique.

L'audit énergétique devra également comprendre une liste de préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs (l'arrêté cite notamment la mise en place d'un système de régulation ou de programmation des équipements énergétiques, l'équilibrage de l'installation, etc.).

L'arrêté du 28 mars fixe également les compétences que devra posséder la personne en charge de l'audit afin de respecter les critères posés par l'article R. 134-17 du code de la construction et de l'habitation (diplôme, expérience et références professionnelles).

Arr. 28 mars 2013, JO 3 avr.



### ■ Syndic provisoire : prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires

La Cour de cassation fait une application des articles 17, alinéa 2, et 18, avant-dernier alinéa, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (dispositions d'ordre public en application de l'art. 43 du même texte).

Le premier de ces articles impose que la désignation du syndic dit « provisoire » par le règlement de copropriété (ou par tout autre accord des parties) soit ratifiée par la première assemblée générale (qui doit se tenir dans l'année de la naissance du syndicat : Décr. 17 mars 1967, art. 7), tandis que le second interdit au syndic de se faire substituer dans sa gestion.

Au cas particulier, alors qu'un règlement de copropriété avait désigné une société X comme syndic provisoire, jusqu'à la première assemblée générale chargée de nommer le syndic, les actes de vente des lots en l'état futur d'achèvement, comportaient une clause par laquelle « l'acquéreur donne mandat à [ce syndic] à l'effet de désigner un [autre] syndic professionnel provisoire ». La stipulation donnait par ailleurs tous pouvoirs à ce second syndic provisoire aux fins de procéder, au nom de l'acquéreur, à la constatation du parachèvement des parties communes.

En application de cette clause, la société X avait désigné comme syndic provisoire une société Y, laquelle avait signé un procès-verbal intitulé « livraison des parties communes ».

Le syndicat avait assigné les deux sociétés syndic en nullité de ce procès-verbal et les juges du fond avaient, d'une part, jugé que la clause litigieuse était nulle et de nul effet et, d'autre part, déclaré l'acte de livraison des parties communes inopposable au syndicat.

Cette décision est approuvée par le juge du droit : il appartient au seul organe délibérant du syndicat de modifier la désignation du syndic par le règlement de copropriété.

Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mars 2013,  
FS-P+B, n° 12-13.328



## #TRANSACTION IMMOBILIERE

### ■ Débiteur de la commission due à l'agent immobilier

À défaut d'identité du redevable désigné dans le mandat d'entremise et dans l'acte constatant l'engagement des parties, l'acquéreur ne peut valablement s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier que par un engagement postérieur à la réitération authentique de la vente.





Pour que l'agent immobilier ait, à l'occasion d'une vente, droit à commission ou à rémunération, il faut, notamment, que l'indication de la partie qui en a la charge soit indiquée non seulement dans le mandat conclu avec le mandant, mais également, dans l'engagement des parties (L. n° 79-2, 2 janv. 1970, art. 6 et Décr. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 72 et 73).

Une difficulté naît lorsque ces actes n'indiquent pas qui est le débiteur de la somme due ou, comme au cas particulier, lorsqu'il y a contradiction entre la mention portée dans le mandat et celle insérée dans l'engagement des parties.

Au cas d'espèce, le premier de ces actes imputait au vendeur la charge de la rémunération, alors que la promesse synallagmatique de vente faisait peser celle-ci sur l'acquéreur, étant précisé que, par un acte unilatéral du même jour, cet acquéreur s'était à nouveau engagé à verser la commission.

Une fois la vente effectivement conclue, le professionnel de l'immobilier s'est retourné vers l'acheteur afin d'obtenir le paiement de sa commission.

Il a eu gain de cause en appel (Aix-en-Provence, 20 sept. 2011, RG n° 10/13311), au motif que l'acquéreur avait stipulé pour autrui en faveur de l'agent immobilier en s'engageant à régler sa rémunération dans un « compromis », stipulation à l'exécution de laquelle ni les dispositions de l'article 6 de la loi de 1970, ni celles de l'article 73 du décret de 1972 ne font obstacle. Et le juge aixois d'ajouter qu'en sa qualité de tiers au mandat, l'acquéreur ne pouvait, en toute hypothèse, exciper du non-respect de la loi du 2 janvier 1970 pour échapper à ses obligations.

Cette position est, à juste titre, censurée par le juge du droit, puisque, si l'acquéreur peut renoncer à la protection que lui accordait la loi, d'ordre public, encore fallait-il que cette renonciation, univoque et intervenue en connaissance de cause, fût postérieure à la naissance de son droit, c'est-à-dire, postérieure à la réitération de la vente par acte authentique.

Civ. 1<sup>re</sup>, 24 avr. 2013,  
F-P+B+I, n° 11-26.876



**Conditions d'utilisation :**

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.