



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Copropriété et ensembles immobiliers

# Expertise

# Bail

## #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### ● Mutation d'un lot de copropriété : débiteur des charges

*Le syndicat des copropriétaires, qui oppose à l'acquéreur l'inopposabilité du transfert de propriété intervenu à défaut de notification de la mutation, ne peut lui réclamer le paiement des charges de copropriété.*

Distincte de l'avis de mutation de l'article 20 de loi de 1965, la notification au syndicat d'un transfert de propriété dont il est question à l'article 6 du décret de 1967 a pour principale finalité de rendre ce transfert opposable au syndicat des copropriétaires.

Il a ainsi été jugé que tant que le transfert de la propriété d'un lot n'a pas été notifié au syndicat, l'ancien propriétaire conserve cette qualité à l'égard du syndicat et, par voie de conséquence, reste seul débiteur des charges afférentes au lot. On notera toutefois que certaines juridictions du fond ont estimé que le syndicat peut choisir de ne pas faire état de cette inopposabilité.

Dans l'affaire ayant débouché sur l'arrêt de censure rapporté, le syndicat des copropriétaires s'était assurément interdit cette possibilité, puisqu'il avait dénié à l'acquéreur le droit de contester une décision d'assemblée générale (ayant modifié le calendrier des appels de fonds), faute d'avoir procédé à la notification de la mutation dans les formes requises.

→ Civ. 3e, 8 juill. 2015, FS-P+B, n° 14-12.995

## #EXPERTISE

### ● Responsabilité du diagnostiqueur : nature du préjudice de l'acquéreur

*Les investigations insuffisantes du diagnostiqueur n'ayant pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble et ces derniers ayant été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, les préjudices matériels et de jouissance subis ont un caractère certain.*

L'acquéreur d'un bien immobilier peut rechercher la responsabilité du technicien qui a réalisé un diagnostic erroné. En doctrine et devant les prétoires sont discutées, d'une part, l'étendue de l'obligation du diagnostiqueur pour déterminer la faute et, d'autre part, la nature du préjudice subi pour déterminer le calcul de l'indemnisation. L'arrêt rendu par la chambre mixte apporte des précisions sur ces deux points.

Les faits étaient classiques : une infestation avancée de termites n'avait pas été décelée en raison d'investigations insuffisantes du diagnostiqueur. En appel, l'assureur de ce dernier avait été condamné à payer aux acquéreurs des dommages et intérêts en réparation de leurs préjudices matériels, dont le montant de l'intégralité des travaux de reprise des dégâts causés par l'attaque des termites. Cette solution est confirmée par la Cour de cassation.

La Haute juridiction rappelle tout d'abord l'étendue de l'obligation du diagnostiqueur : la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné. Autrement dit, la réalisation d'un diagnostic conforme aux prescriptions réglementaires et aux règles de l'art est une obligation de résultat.

Cet arrêt apporte ensuite une précision intéressante s'agissant de la qualification du préjudice. La nature du préjudice subi par l'acquéreur du fait d'un diagnostic erroné est en effet controversée. La difficulté réside dans l'existence d'un lien de causalité entre la faute du diagnostiqueur et le coût des travaux nécessaires pour remédier au défaut de l'immeuble. En effet, la présence du parasite ou du matériau non décelée n'est pas imputable à l'erreur du technicien. Les diagnostics sont établis pour que l'acquéreur puisse contracter en



↳ toute connaissance de l'état du bien. C'est la raison pour laquelle certains auteurs estiment que le préjudice subi est une perte de chance : mieux informé, l'acquéreur aurait pu ne pas acheter le bien ou l'acquérir à un moindre prix compte tenu des travaux à réaliser.

En l'espèce, cette argumentation était développée par l'assureur. Ce n'est cependant pas la position retenue par la Cour de cassation. Relevant que les investigations insuffisantes n'avaient pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble et avaient été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, elle approuve la Cour d'appel d'en avoir déduit que les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs avaient un caractère certain.

## #BAIL

### ● Défaut de réponse à une demande de renouvellement et droit d'option

*L'acceptation de principe du renouvellement du bail résultant de l'absence de réponse du bailleur à une demande de renouvellement formée par son locataire ne présente qu'un caractère provisoire et ne fait pas obstacle à l'exercice ultérieur du droit d'option du bailleur qui refuse le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction.*

Aux termes de l'article L. 145-10 du code de commerce, le silence du bailleur au-delà des trois mois de la signification d'une demande en renouvellement de son cocontractant vaut acceptation du principe du renouvellement du bail précédent.

Pour autant, sauf à ajouter au texte, il est impossible de considérer que le bailleur qui serait resté taisant perdrait les autres prérogatives qu'il tient du statut. C'est ainsi qu'il a été jugé que le bailleur n'est pas privé du droit de demander la fixation d'un nouveau loyer. Participant de cette même logique, l'arrêt rapporté précise que le silence observé par le bailleur ne saurait s'interpréter comme une renonciation à invoquer son droit d'option.

En l'espèce, le juge d'appel avait décidé que, faute d'avoir formulé une demande de modification du prix du bail à l'occasion de la demande de renouvellement du bail (en application de C. com., art. L. 145-11), l'acquiescement du bailleur découlant de son absence de réponse valait pour le tout, paralysant le jeu de l'article L. 145-57 du code de commerce. Partant, le juge avait estimé que le congé avec refus de renouvellement délivré par le bailleur dans les deux ans de la demande de renouvellement ne devait prendre effet qu'à l'expiration du bail renouvelé par le jeu de cette demande.

La Haute juridiction casse l'arrêt d'appel, rappelant que l'absence de réponse du bailleur ne fait pas obstacle à l'exercice ultérieur de son droit d'option. La solution est logique : le silence du bailleur ne valant acceptation que du principe du renouvellement, tant qu'il n'y a pas accord sur le prix, cette acceptation est provisoire et peut notamment être contrariée par le jeu de l'article L. 145-57.

→ Cass., ch. mixte, 8 juill.  
2015, P+B+R+I,  
n° 13-26.686

→ Civ. 3e, 16 sept. 2015,  
FS-P+B, n° 14-20.461



#### 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.