

Revue Bimestrielle
de droit Immobilier et de Gestion Locative

N° 120-121

Les Cahiers DE L'HABITAT Social

Janvier / Avril - 2015 - 21^{ème} année

Dossier

📁 Le logement décent

Chronique

📁 Aides au logement et impayés locatifs

Focus

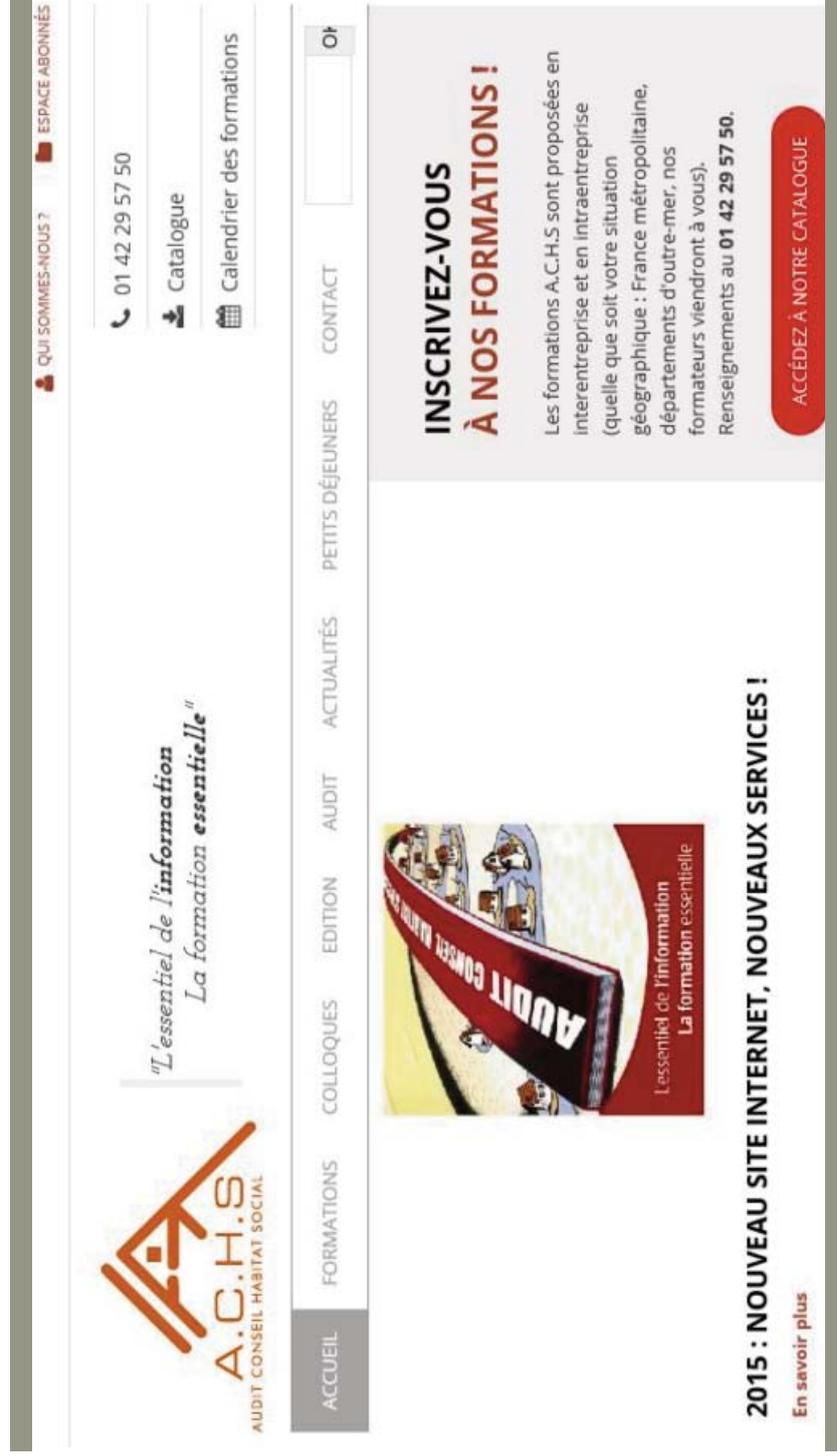
📁 Le contrat type de syndic de copropriété
issu de la loi ALUR

📁 Les apports du décret du 11 mars 2015
relatif à la simplification en matière de
résolution amiable des litiges

Foire aux questions

Jurisprudence

2015 NOUVEAU SITE INTERNET, NOUVEAUX SERVICES ! BIENVENUE SUR WWW.HABITAT-SOCIAL.COM



@ Visionnez l'agenda en ligne des formations
Remplissez en ligne, un bulletin d'inscription

@ Connectez vous sur l'ESPACE ABONNÉS pour lire les Cahiers de l'Habitat Social

@ Inscrivez vous gratuitement à nos PETITS DÉJEUNERS débats

@ Recevez par email nos ACTUALITÉS

Editorial

N°120-121 Janvier / Avril 2015

LOGEMENT INDÉCENT : de nouvelles obligations pour le bailleur

L'obligation faite au bailleur de délivrer au locataire «un logement en bon état d'usage et de réparations» et de l'entretenir pendant toute la durée du bail existe depuis très longtemps, puisque cette obligation figurait déjà, dans le Code civil de 1804.

Mais sur le plan pratique, les bailleurs pouvaient s'exonérer de cette obligation par des clauses contractuelles particulières.

Depuis quelques années et, notamment, depuis le droit pour chaque locataire d'accéder à un logement décent, la législation s'est durcie, un décret du 30 janvier 2002 précisant les caractéristiques que devrait remplir un logement décent.

Avec la loi ALUR, le contrôle du juge sur la décence du logement peut intervenir à la demande du locataire tout au cours du bail, et même, à l'occasion d'une procédure en résiliation du bail pour impayés locatifs.

Le juge peut enjoindre au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires, et même, dispenser le locataire du paiement de tout ou partie des loyers.

En matière d'aides au logement, la législation a prévu le non versement des aides au bailleur dans le cas où le logement ne présente pas les caractéristiques de décence ; en outre, le locataire qui ne règle que la partie résiduelle du loyer ne sera pas considéré comme étant en situation d'impayés.

Il appartient aux bailleurs de vérifier de manière régulière que les logements loués respectent les mesures de décence et d'en justifier auprès du juge dans le cadre d'une procédure judiciaire.

A défaut, les sanctions seront plus lourdes que le coût de l'entretien.

L'équipe de rédaction



Année 2015
Numéro 120-121
21^{ème} année

Les Cahiers
DE L'HABITAT Social

JANVIER / AVRIL 2015
Revue bimestrielle
de droit immobilier et de
gestion locative

SIÈGE SOCIAL
32 rue Jacques Kellner
75017 PARIS
Tél. : 01 42 29 57 50
Fax : 01 42 29 57 60
cboukris@habitat-social.com
www.habitat-social.com

ISSN : 1280-7281

FONDATEUR :
Michel BOUKRIS

PUBLICATION BIMESTRIELLE

ABONNEMENT 2015 :
198 Euros T.T.C. / AN (*)
(*) tarif France Métropolitaine

**DIRECTEUR
DE LA PUBLICATION :**
Colette BOUKRIS

REDACTEUR EN CHEF :
Maître Armand BOUKRIS

COPYRIGHT : A.C.H.S.

PHOTOGRAPHIE-IMPRESSION :
Agence MIM
Impression en Tunisie

**REPRODUCTION ET
PHOTOCOPIES INTERDITES**
Cette publication étant la propriété des
éditions des Cahiers de l'Habitat Social,
son utilisation doit faire l'objet d'une
autorisation écrite de l'éditeur.

GESTION LOCATIVE

code : GL12

2 jours

PARIS

08 - 09 JUIN 2015

Intra : nous consulter

Maîtriser LES ASPECTS JURIDIQUES DE LA GESTION LOCATIVE et intégrer les modifications apportées par la Loi ALUR

OBJECTIFS et CONTENU :

La Loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR) a modifié de manière importante les rapports locatifs en créant de nouvelles obligations à la charge du bailleur.

De l'attribution du logement à la résiliation du bail, les nouvelles règles obligent les bailleurs à revoir leurs méthodes de gestion locative, d'autant plus que la Loi ALUR va s'appliquer pour partie aux contrats de location en cours.

PROGRAMME

1 - LES NOUVELLES REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Les grands principes des règles d'attribution : les conditions de ressources et de séjour
- Les personnes prioritaires
- Le rôle et les pouvoirs de la commission d'attribution

2. LE CONTRAT DE LOCATION

- Les clauses obligatoires
- Les clauses interdites
- La clause de solidarité et ses effets
- Les informations à fournir au locataire
- L'état des lieux
- Les sanctions en cas de non-respect des obligations du bailleur

3. LES MODIFICATIONS DE SITUATIONS FAMILIALES ET LEURS CONSÉQUENCES SUR LE BAIL

- Le divorce, le PACS, l'abandon du logement, le décès
- Le transfert de bail en cas de décès du locataire ou d'abandon du logement

4. L'ASSURANCE LOCATIVE

- Le défaut d'assurance du locataire et les nouveaux droits du bailleur
- Le fonctionnement de l'assurance pour le compte du locataire

5. LA FIN DU BAIL À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

- Le congé donné par le locataire : forme et contenu
- Les nouveaux cas de préavis réduit
- La restitution du dépôt de garantie et les sanctions financières pour retard de restitution

6. LA RÉSILIATION DU BAIL POUR IMPAYÉS ET TROUBLES DU VOISINAGE

- La notion d'impayés
- La nouvelle procédure de résiliation du bail
- Les nouveaux délais de paiement pouvant être accordés au débiteur
- La notion de troubles de voisinage
- Les obligations du bailleur et des locataires

7. SURENDETTEMENT & PRP :

Les nouvelles règles

8. L'APPLICABILITE DE LA LOI ALUR AUX CONTRATS EN COURS

PUBLIC

Acteurs de la gestion locative, juristes, chargés de contentieux locatifs, rédacteur de baux

INTERVENANT

Avocat, Cabinet d'Avocats Boukris

TARIFS

- TVA 20,00 %
- Tarif Normal : 1.080 € ^{H.T.}
 - Tarif spécial inscription 1 mois avant : 990 € ^{HT}
 - Tarif abonné *Cahiers de l'Habitat Social* : -10% de remise sur le prix normal (*offre non cumulable avec une autre remise*)
 - Remise supplémentaire de 10% à partir du 2^{ème} inscrit et suivants
sont inclus : les supports pédagogiques, les petits-déjeuners, les repas et pauses-café

ORGANISATION PEDAGOGIQUE

Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de problèmes à partir de leur expérience. Un formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Des exercices et des simulations seront également proposés. *Les participants pourront se munir de tous documents qui leur seraient nécessaires notamment dans le cadre des cas pratiques qu'ils voudraient voir résoudre*

A.C.H.S. - Audit Conseil Habitat Social - 32 rue Jacques Kellner, 75017 Paris -

Tel : 01.42.29.57.50 - Fax : 01.42.29.57.60 - email : cboukris@habitat-social.com - www.habitat-social.com

LE LOGEMENT DÉCENT

A l'origine, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait que la première obligation du bailleur était de délivrer au locataire « *un logement en bon état d'usage et de réparation* ».

Afin de mieux protéger la santé et la sécurité des locataires, cette obligation de délivrance a été renforcée, avec la loi dite SRU du 13 décembre 2000, par l'obligation de « *remettre au locataire un logement décent.* »

Par la suite, le décret du 30 janvier 2002 est venu définir précisément les caractéristiques d'un logement décent.

Si ces caractéristiques ne sont pas modifiées par la Loi ALUR du 24 mars 2014 et le décret n°2015-191 du 18 février 2015, les sanctions frappant le bailleur défaillant, quant à elles, ont été renforcées par ces deux textes.

Raison supplémentaire pour les bailleurs d'être vigilants quant au respect de l'obligation de délivrer aux locataires un logement décent.

En effet, les locataires de logements insalubres et de « *taudis* » disposent désormais de moyens juridiques pour faire valoir leurs droits.

Mais, ces dispositions permettent également d'avertir les bailleurs de bonne foi qui proposent, sans le savoir, des logements susceptibles d'être dangereux pour la santé ou la sécurité de leurs occupants.

Après avoir rappelé la notion de logement décent et les obligations des bailleurs, le présent article exposera les différentes sanctions auxquelles s'exposent tous les bailleurs en cas de mise en location d'un logement indécemment.

LA NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

Selon l'article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989, « *le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et*

doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Ce sont donc les logements insalubres et dangereux qui sont principalement mis en cause.

Toutefois, cet article exige également qu'un logement décent présente un minimum de confort.

S'agissant des risques, ces derniers doivent être visibles et détectables, sans l'aide d'un professionnel, par toute personne à l'occasion d'une visite attentive.

Il convient de souligner que l'obligation légale de délivrance d'un logement décent pesant sur le bailleur est, non seulement, générale mais aussi, d'ordre public.

• Une obligation applicable à tous les logements

Cette obligation de logement décent ne

LE LOGEMENT DÉCENT

concerne pas seulement les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.

En effet, l'article 1719-1° du Code civil précise que «*le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.*»

Sur le fondement de ce texte, sont visés tous les logements à usage d'habitation - ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale (Cass. 3e civ., 14 oct. 2009, n° 08-10.955 et n° 08-17.750 : *JurisData* n° 2009-049880 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 14) - quel que soit le régime juridique applicable.

Ainsi, cette obligation de délivrance d'un logement décent s'applique aux locations nues, aux locations meublées, aux baux soumis à la loi du 1er septembre 1948, aux locations de logements conventionnés et d'habitation à loyer modéré mais aussi aux logements consentis à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

Toutefois, elle ne s'applique pas aux logements-foyers et aux logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

• Une obligation d'ordre public

L'article 2 de la loi de 6 juillet 1989 affirme le caractère d'ordre public des dispositions réglant les rapports entre les bailleurs et preneurs.

Il n'est donc pas possible pour le bailleur de se décharger de son obligation de délivrance (Cass. 3e civ., 31 oct. 2012, n° 11-12970), ni de convenir avec le preneur que ce dernier exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité.

En ce sens, une décision récente de la Cour de cassation en date du 4 juin 2014 énonce «*que l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, la Cour d'appel qui n'était pas tenue de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit, a condamné à bon droit la bailleuse à mettre en place une installation de chauffage.*» (Cass. 3e civ., 4 juin 2014, n° 13-17289, *Jurisdata* n°2014-013364).

LES OBLIGATIONS DES BAILLEURS

Au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires, chaque bailleur est tenu de délivrer un logement répondant aux quatorze caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 concernant la composition du logement, ses éléments d'équipements et de confort, ainsi que de son état.

A défaut, selon l'article 1719-1° du Code civil, le bailleur ne pourra pas se prévaloir d'une éventuelle nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion du locataire.

Précisément, un logement décent est d'abord un logement qui assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.

Dans le logement et ses accès, le garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons doivent être dans un état conforme à leur usage.

La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des

LE LOGEMENT DECENT

canalisations et des revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Les pièces principales - chambres et séjour - doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

De plus, le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Selon la jurisprudence, est jugé indécent un logement dépourvu d'appareil de chauffage. Le bailleur ne peut donc se contenter de prévoir une alimentation en énergie adéquate (*Cass. 3e civ., 4 juin 2014, n° 13-17289, Cour d'appel 4ème chambre, 30 oct. 2012, n°11/13294*).
- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement, la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et

munies de siphon ;

- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Enfin, le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

A titre informatif, l'article 4 ter b du titre II du projet de loi consacré à la rénovation énergétique des bâtiments, actuellement en cours d'examen à l'Assemblée Nationale après n'avoir fait l'objet d'aucune modification lors de la lecture au Sénat, prévoit d'ajouter un critère minimal de performance énergétique aux critères de décence des logements.

Seul un événement de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de

LE LOGEMENT DÉCENT

délivrance d'un logement décent pendant la durée du contrat de bail (Cass. 3ème civ., 4 juin 2013, n°11-27.650).

Cependant, en cas d'indécence, le bailleur n'a pas l'obligation de refaire à neuf tous les équipements. En effet, lorsque les travaux sont disproportionnés par rapport à la valeur du bien, le bail est résilié pour «perte économique» du bien (Cour d'appel de Pau, 2ème ch., 28 février 2013, n°12/01403, jurisdata n°2013-004728, Loyers et copr. 2013, comm. n°171).

Il n'est pas non plus tenu de fournir un autre logement au locataire (Cour d'appel de Besançon, 2ème chambre, 16 décembre 2003, Mesloub c/ OPAC de Haute-Saône, Loyers et copr. 2004, comm. N°100).

D'ailleurs, la proposition de relogement du bailleur ne permet pas d'échapper aux travaux de mise en conformité (Cass. 3ème civ., 15 déc. 2004, n°02-20.614, JCP G 2005, II, n°10000).

En revanche, s'il y a eu un arrêté d'insalubrité ou de péril, le bailleur est tenu à une obligation de relogement ou d'hébergement lorsque les travaux nécessaires rendent provisoirement inhabitable le logement (article L.521-1 du Code de la construction et de l'habitat).

L'attention du bailleur doit être attirée sur une disposition particulière du décret du 30 janvier 2002 qui peut avoir des conséquences graves pour le bailleur alors que le logement livré présente en apparence tous les critères de décence.

Il s'agit de la disposition relative à l'installation électrique.

En effet, aux termes du texte réglementaire, le logement doit comporter « un réseau électrique

permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. »

Il est à craindre qu'un nombre insuffisant de prises électriques dans la cuisine ou dans une chambre ne permette pas de brancher tous les appareils ménagers « indispensables » tels que le gros électroménager (four, plaques de cuisson, réfrigérateur, congélateur, lave vaisselle, lave-linge), le petit électroménager de cuisine (four à micro-ondes, grille pain, machine à café, presse-agrumes ...) les ordinateurs, téléviseurs, lecteurs de CD ou DVD, consoles de jeux etc... et qu'un juge considère que tous ces appareils sont indispensables et pourraient être utilisés simultanément.

LES SANCTIONS EN CAS DE LOGEMENT INDÉCENT

Le locataire doit suivre la procédure prévue à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, en exigeant du bailleur la mise en conformité du logement.

Précisément, il doit mettre en demeure le bailleur de réaliser les travaux.

La demande de mise en conformité du logement peut intervenir à tout moment de la location.

Autrement dit, soit au moment de l'entrée dans les lieux, lors de la signature du bail et de l'état des lieux, soit en cours de bail, lorsque le locataire habite déjà dans le logement.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, la charge de la preuve du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent pèse sur le locataire (Cass. 3ème civ., 20 mai 2014, n°13-12.215).

LE LOGEMENT DÉCENT

Si le propriétaire refuse ou ne répond pas dans les deux mois de la demande, le locataire a la possibilité de saisir la Commission départementale de conciliation.

Il peut également saisir directement le juge du tribunal d'instance qui déterminera la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution, au besoin sous astreinte.

Il convient de souligner que la décence du logement est appréciée souverainement par le juge du tribunal d'instance (Cass. 2ème civ., 29 nov. 2012, n°11-20.091, Bull. Civ. II, n°196) **au vu des pièces et preuves apportées par tout moyen. Il peut s'agir de photos, de rapports administratifs, de constats de la CAF, d'experts ou d'huissiers, de témoignages, etc.**

En cas d'insuffisance de preuves, le juge peut demander une expertise.

De plus, depuis la loi du 13 juillet 2006, si le juge l'estime nécessaire, **il peut ordonner la suspension du paiement du loyer jusqu'à l'exécution des travaux ou décider d'en réduire le montant,** avec ou sans consignation (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Le locataire peut toujours, également, demander la résiliation du bail s'il préfère quitter les lieux.

Dans un tel cas, le juge peut dispenser le locataire du paiement des loyers afférents au délai de préavis (Cour d'appel de Nîmes, 2ème chambre, section A, 21 octobre 2010, n°09/00678).

De même, le locataire peut renoncer à demander une mise en conformité et agir uniquement en dommages et intérêts à l'encontre du bailleur pour le trouble de jouissance causé.

Son indemnisation n'est pas subordonnée à une mise en demeure préalable du bailleur (Cass. 3ème civ., 4 juin 2014, n°13-12.314). Le montant du préjudice est apprécié souverainement par les juges du fond.

En revanche, un locataire ne peut refuser de payer son loyer au motif de l'indécence de son logement (Cass. 3ème civ., 22 février 1994, Cour d'appel, 8 juin 2006); **excepté, si le locataire se trouve dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués** (Cass. 3ème civ., 2 déc. 2014, n°13-22.609).

En effet, « le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance d'un logement décent pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer, en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, puisque le paiement du loyer est fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance. » (Cour d'appel de Douai, 3 juin 2004).

Hormis cette dérogation, en cas de loyers impayés, le bailleur peut obtenir la résiliation du bail sur le fondement de la clause résolutoire.

Toutefois, le juge a la possibilité de refuser de constater cette résiliation du bail en raison de la mauvaise foi du bailleur. C'est le cas lorsque le manquement à l'obligation de payer le loyer n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail eu égard à la mauvaise foi du bailleur qui n'a lui-même pas respecté ses obligations en matière de décence du logement loué malgré les demandes du locataire de remédier à cette situation (Cass. 3ème civ., 23 avril 2013, n°12-21.750).

En ce sens, la loi ALUR a renforcé le pouvoir de contrôle du juge ; en effet, en vertu de l'article 24-V de la loi du 6 juillet 1989 modifié

LE LOGEMENT DÉCENT

par l'ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014, **le juge peut vérifier d'office** tout élément constitutif de la dette locative ainsi que **le respect par le bailleur de l'obligation de délivrance d'un logement décent.**

Ce pouvoir donné au juge de vérifier, même d'office et en l'absence de demande faite par le locataire, le caractère indécent du logement, peut constituer une insécurité juridique pour le bailleur dans la mesure où il ne peut anticiper le moyen soulevé par le juge au cours de l'audience.

Afin d'éviter cette difficulté, le bailleur qui poursuit en justice une demande de résiliation de bail fondée sur l'existence d'une dette locative devrait inclure dans son dossier à remettre au juge, tous les éléments attestant de la décence du logement.

Il convient également de souligner que le locataire doit permettre au bailleur de respecter son obligation en lui laissant la possibilité d'effectuer les travaux.

En ce sens, le non respect de l'obligation de délivrance n'est pas établie lorsque le locataire n'apporte « *aucune preuve de ses allégations relatives aux dégâts des eaux dont elle se disait victime et que les propriétaires justifiaient avoir sollicité pour mettre fin à des infiltrations sous menuiserie une entreprise qui n'avait pu mener sa mission à bien, compte tenu de l'impossibilité de joindre la locataire* » (Cass. 3ème civ., 17 février 2015, n°13-27.462).

De même, le locataire qui a l'obligation de veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe ne peut se prévaloir de l'indécence d'un logement dont il est à l'origine du fait de son comportement (Cour d'appel d'Amiens, 9 Octobre 2007, Jurisdata n°2007-344794).

A titre d'exemple, « *Si l'appartement comporte les inconvénients d'un immeuble ancien et mal isolé, dépourvu de systèmes de ventilation mécaniques permettant de suppléer à ces inconvénients engageant la responsabilité du bailleur de ce fait, les locataires ont systématiquement obturé les dispositifs d'aération existants et n'ont pas occupé ni aéré ni chauffé de manière régulière l'appartement favorisant ainsi des phénomènes de confinement et d'humidité. Ils n'ont pas, de plus, facilité les interventions destinées à remédier aux désordres signalés. Les locataires ont failli à leur obligation et ont contribué pour partie à leur préjudice. Ils seront donc déboutés de leur demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur et seront condamnés à la somme de 2000 euros au titre des réparations locatives l'appartement ayant été rendu dans un état de saleté avancé alors que l'état d'entrée dans les lieux révélait un bon état d'entretien.*» (Cour d'appel de Rouen, 21 février 2006, Jurisdata n°2006-296777).

Pour conclure, afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité d'un logement indécent, tout en préservant le locataire, la loi ALUR a instauré un mécanisme permettant aux organismes prestataires d'allocations de logement, après avoir constaté que le logement est indécent, de conserver le montant des allocations dues (article L. 542-2, I à VI et L. 831-3, I et II du Code de la sécurité sociale) pendant une durée maximale de 18 mois. (Voir l'article *Aides au logement et impayés locatifs*)

Cette mesure, mise en œuvre par le décret n°2015-191 du 18 février 2015, est entrée en vigueur à compter du 21 février 2015.

Maëlle MOUIND, Juriste
Armand BOUKRIS, Avocat
Cabinet d'Avocats Boukris

GESTION LOCATIVE

code : GL2

2 jours

PARIS

04 - 05 JUIN 2015

Intra : nous consulter

LE CONTRAT DE LOCATION à usage d'habitation et les IMPACTS DE LA LOI ALUR

OBJECTIFS et CONTENU :

Ce stage a pour objectif de maîtriser l'ensemble de la législation et de la jurisprudence applicable aux contrats de location, dans le but de permettre aux participants d'anticiper et de gérer tous changements de situation, notamment familiale en cours de bail et de mieux rédiger le contrat de location et ses avenants.

Cette formation abordera les principales modifications apportées par la Loi ALUR

PROGRAMME

LES DIFFÉRENTS BAUX APPLICABLES

- Bail civil
- Bail de la loi du 1er septembre 1948
- Bail de la loi du 6 juillet 1989 **modifié par la Loi ALUR**
- Bail HLM

LE CADRE JURIDIQUE DU CONTRAT DE LOCATION

- Les clauses légales et les clauses interdites
- Les clauses résolutoires pour défaut de paiement de loyer, défaut d'assurance et troubles de voisinage
- Les clauses relatives au défaut d'assurances (l'assurance pour compte du locataire)
- Les garanties de paiement de loyer
- Les documents à annexer au contrat de location

LES SITUATIONS FAMILIALES ET LEURS CONSÉQUENCES SUR L'EXÉCUTION DU BAIL

- Le mariage et ses conséquences
- Le concubinage, le PACS et leurs conséquences
- Le divorce et ses conséquences
- La séparation (de fait, de corps et l'abandon de domicile) et ses effets

- La colocation
- Le squat
- Le décès ou l'abandon du logement
- La mise sous tutelle ou curatelle du locataire
- le transfert de bail
- L'échange de logement entre locataires

LE CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

- La durée du préavis
- La réduction du délai de préavis
- La restitution du dépôt de garantie

LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL ET SES CONSÉQUENCES SUR LE CONTRAT DE LOCATION

- La sous-occupation
- La fin de situation de handicap
- Le dépassement de plafond de ressources
- La sous-location

LA RESILIATION DU BAIL

- à l'initiative du bailleur pour impayés et troubles de voisinage

CAS PRATIQUES

PUBLIC

Cadres et employés chargés de la rédaction des baux d'habitation - Responsables de la gestion locative - Personnes chargées de faire signer les baux.

INTERVENANT

Avocat, Cabinet d'Avocats Boukris

TARIFS

- Tarif Normal : 1.080 €^{H.T.}

TVA 20,00 %

- Tarif spécial inscription 1 mois avant : 990 €^{HT}

- Tarif abonné *Cahiers de l'Habitat Social* : -10% de remise sur le prix normal (*offre non cumulable avec une autre remise*)

- Remise supplémentaire de 10% à partir du 2^{ème} inscrit et suivants

sont inclus : les supports pédagogiques, les petits-déjeuners, les repas et pauses-café

ORGANISATION PEDAGOGIQUE

Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de problèmes à partir de leur expérience. Un formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Des exercices et des simulations seront également proposés. *Les participants pourront se munir de tous documents qui leur seraient nécessaires notamment dans le cadre des cas pratiques qu'ils voudraient voir résoudre*

A.C.H.S. - Audit Conseil Habitat Social - 32 rue Jacques Kellner, 75017 Paris -

Tel : 01.42.29.57.50 - Fax : 01.42.29.57.60 - email : cboukris@habitat-social.com - www.habitat-social.com

AIDES AU LOGEMENT ET IMPAYÉS LOCATIFS

Le versement des aides au logement est conditionné au respect par le bailleur de certaines obligations.

Outre l'obligation d'information de la Caisse d'Allocations Familiales des situations d'impayés locatifs, le bailleur est également tenu de justifier que le logement loué présente tous les critères de décence prévus par les textes légaux et réglementaires.

Par ailleurs, dans le cas où le bailleur conclut avec le locataire expulsé un protocole de cohésion sociale, le rétablissement des aides pourra s'effectuer sous certaines conditions.

Enfin, la situation de surendettement du locataire va avoir des effets juridiques sur le traitement de la dette locative du débiteur et sur le rétablissement des droits aux aides au logement

L'OBLIGATION D'INFORMATION DE LA CAF EN CAS D'IMPAYÉS LOCATIFS

Le bailleur est tenu de signaler à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) les impayés locatifs.

On entend par «impayés» deux échéances, consécutives ou non, totalement impayées, ou leur équivalent en montant.

De même, seront considérées comme «impayées» les dettes locatives portant sur une période de plus de trois mois lorsqu'une échéance est totalement impayée; un mois après sa date d'exigibilité ou son équivalent en montant.

Il est à noter qu'il importe peu que l'impayé porte uniquement sur les charges locatives.

Dès la constitution de l'impayé et son signalement à la CAF, celle-ci va informer les

bailleurs qu'un plan d'apurement de la dette locative doit être mis en place dans un délai maximum de 6 mois; à moins que la CAF ait saisi un dispositif d'aide aux impayés tel que le Fonds de Solidarité Logement (F.S.L).

Dans le cas où un plan est mis en place par le bailleur, le versement des aides au logement sera maintenu sous réserve que le locataire reprenne le paiement du loyer courant.

Le plan établi par le bailleur doit être adressé à la CAF aux fins de validation.

Si le plan est validé : la CAF enregistre le plan, informe le bailleur et le locataire de son acceptation et poursuit le versement des aides.

La CAF vérifiera tous les 6 mois que le locataire exécute régulièrement ses obligations.

Cette vérification s'effectue au moyen d'une

AIDES AU LOGEMENT ET IMPAYES LOCATIFS

attestation du bailleur faisant état de la bonne exécution ou non du plan d'apurement et du paiement du loyer courant.

Dans le cas où le locataire ne respecte pas le plan ou si un nouvel impayé est constitué, la CAF pourra suspendre le versement des aides au logement.

Elle peut néanmoins décider du maintien de l'APL si le loyer courant est régulièrement payé par le locataire.

Dans l'hypothèse, où aux termes du plan d'apurement, le locataire reste débiteur vis-à-vis du bailleur, la CAF interrompt le versement de l'aide; et peut même décider de réclamer au locataire le remboursement des aides indûment versées, notamment, si ce dernier a fait preuve de mauvaise foi.

Si le plan proposé par le bailleur n'est pas validé par la CAF, celle-ci peut décider de maintenir le versement des aides tout en demandant au bailleur de revoir le plan d'apurement de la dette locative dans un délai de 6 mois à la condition que le loyer courant soit payé par le locataire.

La CAF peut également décider de suspendre le versement des aides et de solliciter l'avis de la CCAPEX (*Commission départementale de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions locatives*).

Il est à noter que les aides versées au bailleur restent acquises à celui-ci jusqu'à la décision de suspension prise par la CAF.

LE PROTOCOLE DE COHÉSION SOCIALE ET SES CONSÉQUENCES SUR LES AIDES AU LOGEMENT

En cas de résiliation du bail, le locataire pourra

continuer à se maintenir dans le logement si le bailleur accepte de signer un Protocole de Cohésion Sociale.

Ce protocole de la dernière chance instauré par la loi du 18 janvier 2005 permet en outre le rétablissement des aides au logement.

Dans le cadre de ce protocole, l'occupant du logement s'engage à apurer sa dette locative selon les modalités prévues audit protocole et à régler au bailleur tous les mois le montant de l'indemnité d'occupation fixée dans la décision judiciaire ayant prononcé la résiliation du bail.

Le plan d'apurement est d'une durée de 36 mois prolongée, éventuellement, d'une durée de 2 années en cas de renégociation.

Ce plan d'apurement devra également être approuvé par la CAF.

Si le Protocole de Cohésion Sociale n'est pas respecté par le locataire, la CAF peut décider de suspendre le paiement des aides ou de maintenir leur versement pendant une période de 6 mois afin de permettre au bailleur de proposer à l'occupant un nouveau plan d'apurement.

Si le plan est respecté et la dette apurée, le bailleur dispose d'un délai de 3 mois pour proposer au locataire un nouveau bail.

Si le locataire refuse de signer le nouveau bail, l'aide au logement est à nouveau suspendue par la CAF.

LA PROCÉDURE DE SURENDETTEMENT ET SES CONSÉQUENCES SUR LE VERSEMENT DES AIDES AU LOGEMENT

La recevabilité du dossier par la Commission

AIDES AU LOGEMENT ET IMPAYES LOCATIFS

de Surendettement emporte plusieurs effets, notamment, l'interdiction faite au locataire de payer sa dette née antérieurement à la date de recevabilité ainsi que le rétablissement des droits aux aides au logement.

Dans le cas où un Protocole de Cohésion Sociale a été conclu avant la date de recevabilité du dossier de surendettement, le plan d'apurement de la dette locative prévu audit protocole est suspendu jusqu'à la mise en œuvre des mesures du plan conventionnel ou des mesures imposées ou recommandées par la Commission de Surendettement et homologuées par le juge.

La loi du 24 mars 2014 (*dite loi ALUR*) a précisé que lorsqu'un plan conventionnel de surendettement prévoit des modalités de paiement de la dette locative et qu'un plan de cohésion sociale a été antérieurement conclu, les modalités prévues au plan conventionnel se substituent à celles du plan de cohésion sociale.

Ainsi, la durée de validité du Protocole de Cohésion Sociale sera prolongée jusqu'au règlement de la dette locative selon le calendrier prévu dans le plan conventionnel dont la durée ne peut excéder 96 mois.

Dans le cas où l'aide au logement avait été suspendue, la CAF reprend les versements et procède au paiement du rappel.

Dans le cas où une décision de suspension de l'exigibilité de la dette (*il s'agit du moratoire dont la durée ne peut excéder 2 ans*) est imposée par la Commission de Surendettement, le paiement des aides au logement sera maintenu.

En ce qui concerne le rappel des aides et en dépit de l'article L.331-3 du Code de la

consommation qui dispose que « *la décision déclarant la recevabilité emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement et aux allocations de logement* », les CAF considèrent qu'elles ne sont pas tenues à leur versement.

La même solution est retenue lorsque le locataire bénéficie d'une procédure de rétablissement personnel entraînant l'effacement de toutes les dettes au jour du jugement homologuant les mesures recommandées par la Commission de Surendettement ou prononçant la procédure de rétablissement personnel.

Pourtant, il serait logique sur le plan juridique de considérer que le droit au rappel est né antérieurement à la décision imposant un moratoire ou prononçant une procédure de rétablissement personnel.

En effet, les allocations de logement n'ont pas été supprimées ; elles ont été seulement suspendues puis rétablies au jour de la décision de recevabilité du dossier de surendettement.

Le bailleur dispose par conséquent d'une créance locative vis-à-vis de la CAF.

La procédure de rétablissement personnel entraîne certes l'effacement de la dette locative du locataire mais pas celle de la CAF vis-à-vis du bailleur.

LE LOGEMENT INDÉCENT ET SES CONSÉQUENCES SUR LES AIDES AU LOGEMENT

La définition du logement décent figure dans le décret du 30 janvier 2002.

AIDES AU LOGEMENT ET IMPAYES LOCATIFS

Selon ledit décret, le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires.

Sans entrer dans le détail des caractéristiques du logement décent (*développé dans un autre article du présent numéro des Cahiers de l'Habitat Social*), il convient de rappeler qu'un logement insalubre est forcément un logement indécent mais qu'un logement indécent n'est pas forcément insalubre.

Les allocations logement ne sont dues qu'aux personnes habitant un logement répondant aux caractéristiques de décence.

Ce principe affirmé par l'article L.542-2 du Code de la sécurité sociale a pour corollaire que l'organisme payeur qui constate que le logement n'est pas, ou plus, décent, pourra conserver le montant de l'allocation pendant un délai maximal de 18 mois.

L'organisme payeur notifiera au bailleur le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de décent et l'informera qu'il devra mettre le logement en conformité dans le délai précité de 18 mois.

Pendant ce délai, le locataire devra s'acquitter du montant du loyer résiduel augmenté du montant des charges locatives.

Bien entendu, le locataire qui règle le montant du loyer résiduel et les charges locatives ne sera pas considéré comme étant en situation d'impayés et le bailleur ne pourra engager d'action judiciaire en résiliation de bail.

Dès que le logement sera remis en conformité par le bailleur, celui-ci percevra le montant de l'allocation qui avait été conservée par l'organisme payeur.

Si, à l'issue du délai de 18 mois, le logement ne répond toujours pas aux critères de décence, le bénéfice de l'allocation de logement qui avait été conservé par l'organisme payeur est définitivement perdu et le bailleur ne peut réclamer au locataire le paiement de la part non perçue correspondant au montant des allocations de logement conservé par la CAF.

A titre exceptionnel, la CAF peut décider de maintenir le droit à l'allocation logement afin de permettre au bailleur d'achever les travaux de conformité entrepris.

Dans ce cas, le montant de l'allocation logement sera conservé par l'organisme payeur pour une durée de 6 mois renouvelable une fois et ne sera reversé au bailleur que si celui-ci a terminé les travaux de mise en conformité dans les délais.

Armand BOUKRIS, Avocat
Professeur à l'Université de Paris IV-Sorbonne

Cabinet d'Avocats BOUKRIS

GESTION LOCATIVE

code : GL3

1 jour

PARIS

09 DECEMBRE 2015

Intra : nous consulter

COMMENT LUTTER CONTRE LES IMPAYES LOCATIFS

OBJECTIFS et CONTENU : - Optimiser les différents moyens juridiques mis à la disposition du bailleur pour recouvrer plus facilement, plus rapidement et à moindre coût les loyers impayés. - Utiliser au mieux les outils juridiques tant amiables que judiciaires

PROGRAMME

1- LA PREVENTION DES IMPAYES

- L'importance de la rédaction des clauses du bail - Les clauses de solidarité et les garanties de paiement
- Les intérêts et pénalités de retard
- La connaissance de la situation personnelle et professionnelle du locataire

2 - LE RECOUVREMENT AMIABLE

- La prise de contact avec le locataire en situation d'impayé
- La négociation verbale
- La mise en place de plans d'apurement et le protocole d'accord transactionnel
- Les nouveaux outils juridiques permettant la résolution des litiges et des différends (décret du 20.01.2012)
- La force exécutoire de la transaction
- La conciliation et ses effets pratiques
- La force exécutoire du procès verbal de conciliation
- Le traitement des chèques impayés

3 – LA SAISIE CONSERVATOIRE

4 - LE RECOUVREMENT JUDICIAIRE

- La déclaration au greffe
- L'injonction de payer
- L'assignation en paiement et en résiliation de bail à compter du 01 janvier 2015

5 – LE RECOUVREMENT DES LOYERS DANS LE CADRE DES PROCEDURES DE SURENDETTEMENT & DE PRP

- Le rôle de la commission de surendettement
- Les conséquences de la recevabilité de la demande de surendettement sur les procédures en cours
- La suspension des mesures d'exécution et d'expulsion
- Les mesures de conciliation et l'établissement du plan conventionnel
- Les recommandations et les impositions de la commission de surendettement
- Le contrôle par le juge de l'exécution des mesures recommandées et imposées
- Les recours contre les mesures imposées ou recommandées par la Commission
- La procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire et ses conséquences sur la/les créances du bailleur
- La procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire
- La réalisation de l'actif du débiteur et les droits du bailleur sur l'actif réalisé
- Les conséquences de la PRP avec liquidation judiciaire sur la créance des locataires
- Les droits du bailleur sur le rappel APL
- Les recours du bailleur contre les cautions et les co-titulaires du bail

CAS PRATIQUES

PUBLIC

Chargés de recouvrement, de gestion locative, chefs d'agence, Responsables juridiques, Chargés de contentieux.

INTERVENANT

Avocat, Cabinet d'Avocats Boukris

TARIFS

-Tarif Normal : 550 € HT

TVA 20,00 %

-Tarif spécial inscription 1 mois avant : 510 € HT

-Tarif abonné *Cahiers de l'Habitat Social* : -10% de remise sur le prix normal (*offre non cumulable avec une autre remise*)

-Remise supplémentaire de 10% à partir du 2^{ème} inscrit et suivants

sont inclus : les supports pédagogiques, les petits-déjeuners, les repas et pauses-café

ORGANISATION PEDAGOGIQUE

Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de cas à partir de leur expérience. Le formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Le guide MIEUX RECOUVRER LES LOYERS sera remis à chaque participant.. *Les participants pourront se munir de tous documents qui leur seraient nécessaires notamment dans le cadre des cas pratiques qu'ils voudraient voir résoudre*

A.C.H.S. - Audit Conseil Habitat Social - 32 rue Jacques Kellner, 75017 Paris -

Tel : 01.42.29.57.50 - Fax : 01.42.29.57.60 - email : cboukris@habitat-social.com - www.habitat-social.com

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ISSU DE LA LOI ALUR

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés et de renforcer la transparence dans les relations entre syndic et copropriétaires, la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », dite « loi ALUR », promulguée le 26 mars 2014, instaure un contrat type de syndic.

Elle pose également le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante et prévoit que soient limitativement définies les prestations particulières pouvant ouvrir droit à une rémunération complémentaire.

Le décret n°2015-342 du 26 mars 2015, pris en application de cette loi, définit le contrat type de syndic annoncé, liste de façon non exhaustive les prestations de gestion courante et énumère limitativement les prestations particulières.

Ainsi, tout contrat de syndic conclu ou renouvelé à partir du 1er juillet 2015 devra être conforme à ce modèle type et seules les prestations particulières énumérées dans le décret pourront faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait versé au syndic.

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Par la création d'un contrat type applicable à tous les syndicats –professionnels ou non–, la loi ALUR vise à une plus grande transparence en facilitant la comparaison entre les contrats.

Le décret du 26 mars 2015 liste les clauses du contrat type de syndic, qui sont au nombre de douze.

Ce texte ne fournit pas un modèle mais définit un cadre auquel les parties ne peuvent déroger, sauf à en aménager le contenu.

A titre préalable, le décret prévoit que, par exception, pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, les syndicats composés uniquement de personnes morales peuvent déroger aux stipulations du contrat type.

Il précise également que le contrat de syndic doit être rédigé en caractères « dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps de huit ».

Surtout, le décret du 26 mars 2015 prévoit que le contrat de syndic devra notamment mentionner :

- **Les informations relatives au respect par le syndic des conditions requises pour exercer sa profession**

Le syndic professionnel devra faire mention des références complètes de sa carte professionnelle, de son contrat d'assurance responsabilité civile et de sa garantie financière.

- **La durée du contrat**

Le contrat doit mentionner sa durée mais également, la date à laquelle le syndic

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIETE ISSU DE LA LOI ALUR

exercera ses fonctions, c'est-à-dire, la date de leur prise d'effet, et celle à laquelle elles prendront fin, c'est-à-dire, la date d'échéance.

Il devra être, par ailleurs, précisé que le mandat du syndic ne peut être tacitement reconduit.

Par conséquent, un nouveau contrat, conforme au modèle type, devra être établi puis approuvé par l'assemblée générale pour chaque nouvelle période au cours de laquelle le syndic est mandaté.

• Les conditions de désignation et de cessation des fonctions du syndic

Le contrat type définit, conformément à la loi, les modalités de désignation, de démission et de révocation du syndic.

Il doit rappeler la nouvelle obligation issue de la loi ALUR de mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

Le contrat type prévoit, également, le cas de la nomination d'un administrateur provisoire et rappelle que cette nomination entraîne de plein droit la cessation du contrat du syndic, lequel ne peut prétendre à des indemnités.

• La fiche synthétique de copropriété

La loi ALUR a ajouté un article 8-2 à la loi du 10 juillet 1965 qui précise que le syndic doit établir un nouveau document mis à la disposition des copropriétaires, nommé « fiche synthétique de copropriété », regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.

En cas de non-transmission à un copropriétaire

de ladite fiche sous quinze jours après sa demande, une pénalité financière forfaitaire sera automatiquement appliquée au syndic et pourra être déduite de sa rémunération lors du dernier appel de charges de l'exercice comptable concerné.

Toutefois, le contenu de cette fiche devra être défini par un décret qui n'est pas encore paru.

Par ailleurs, ce même article prévoit que l'obligation d'établir et de mettre à disposition des copropriétaires la fiche synthétique entrera en vigueur :

- _au 1er janvier 2017 pour les syndicats de plus de deux cent lots,
- _au 1er janvier 2018 pour les copropriétés moyennes (*entre 200 et 50 lots*)
- _au 1er janvier 2019 pour les autres (*moins de 50 lots*).

Cette clause ne sera donc pas obligatoire avant, le 1er janvier 2017 au plus tôt.

• Les conditions d'exercice de sa mission par le syndic

Le syndic doit préciser dans le contrat, les jours et heures ouvrables pendant lesquels il assure sa mission auprès de la copropriété et l'accueil physique et / ou téléphonique des copropriétaires.

Ces informations servent de référence pour déterminer les honoraires à verser au syndic.

• Les modalités de rémunération du syndic

Dans le cadre de sa mission, le syndic accomplit des actes de gestion courante (*organisation de l'assemblée générale, tenue de la comptabilité de la copropriété ...*) et d'autres relevant des prestations particulières.

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ISSU DE LA LOI ALUR

Le contrat de syndic devra alors rappeler le nouveau principe posé par la loi ALUR selon lequel *«La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées (...)»*.

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic professionnel au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations particulières.

Le montant de la rémunération annuelle forfaitaire perçue par le syndic doit figurer dans le contrat, ce dernier devant en préciser les modalités de paiement (*d'avance, à terme échu ou selon une périodicité*).

Le contrat de syndic prévoit également les modalités de révision annuelle du forfait.

S'agissant des prestations particulières, le contrat doit préciser les modalités de calcul de la rémunération due au syndic professionnel à ce titre, cette dernière pouvant être calculée sur la base d'un coût horaire au prorata du temps passé ou en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

Quant au syndic non professionnel, le décret du 26 mars 2015 prévoit qu'il peut être prévu qu'il perçoive le remboursement des frais nécessaires qu'il a engagés mais également une rémunération « au titre du temps de travail consacré à la copropriété ».

Une clause de défraiement et de rémunération devra ainsi être prévue afin de préciser le montant du forfait annuel, du coût horaire et

éventuellement d'autres modalités de rémunération.

• Les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le contrat de syndic doit préciser quels sont les frais et honoraires imputables au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

Conformément à la loi, le décret du 26 mars 2015 rappelle qu'il s'agit des frais de recouvrement, des frais et honoraires liés aux mutations et des frais de délivrance des documents sur support papier.

• La juridiction compétente pour traiter des litiges nés de l'exécution dudit contrat

Le contrat type de syndic prévoit une clause attributive de compétence à la juridiction du lieu de situation de l'immeuble en cas de litiges nés de l'exécution dudit contrat.

LES PRESTATIONS DE GESTION COURANTE ET LES PRESTATIONS PARTICULIÈRES

La loi ALUR vise à mieux encadrer la rémunération du syndic et à lutter contre la surfacturation pratiquée par certains.

Le décret pris en application de cette loi prévoit alors que le syndic perçoive une rémunération forfaitaire pour assurer les prestations courantes liées à sa mission dont une liste non limitative est dressée en annexe audit décret.

Ces prestations courantes recouvrent notamment :
_la préparation,

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ISSU DE LA LOI ALUR

- _la convocation
- _la tenue de l'assemblée générale annuelle de la copropriété,
- _la tenue de la comptabilité du syndicat,
- _l'ouverture d'un compte bancaire séparé,
- _ou encore, l'archivage et l'accès en ligne des documents relatifs à la copropriété.

Par ailleurs, le décret précise que sont inclus dans la rémunération forfaitaire et ne donnent donc lieu à aucune rémunération supplémentaire :

- les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait ;
- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires (*fournisseurs, assureur, prestataire, ...*).

Une liste limitative, elle, définit les quelques « prestations particulières » hors forfait pour lesquelles un syndic peut facturer aux copropriétaires des honoraires complémentaires.

Ces prestations particulières sont réparties en six catégories et portent sur :

- les réunions et visites supplémentaires (*au-delà de sa mission*) ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ;
- la gestion administrative et matérielle relative aux sinistres ;
- les travaux et études techniques ;
- les litiges et contentieux (*hors frais de recouvrement*) ;
- quelques autres prestations diverses.

Rappelons qu'avant la loi ALUR, les frais de

gestion courante des syndics étaient facturés dans un forfait annuel fixe global.

Les autres frais dits « frais particuliers » pouvaient être facturés au cas par cas. Le prix unitaire devait alors être précisé dans le contrat de syndic.

L'arrêté dit NOVELLI du 19 mars 2010, aujourd'hui abrogé de fait, définissait ainsi une liste minimale de prestations incluses dans le forfait de gestion courante.

Pourtant, de nombreux abus étaient constatés, certains syndics n'ayant pas hésité à facturer au titre de prestations particulières, certains frais qui ressortaient pourtant de la gestion courante mais qui n'étaient pas visés par cette liste.

Pour contrer ces dérives, la loi ALUR a donc procédé à une inversion.

En effet, désormais, ce sont les frais particuliers qui sont limitativement énumérés et ce n'est qu'à l'occasion de ces prestations particulières que le syndic peut prétendre à une rémunération spécifique.

Toutes les autres prestations sont réputées « de gestion courante » et ne peuvent donc être facturées en dehors du forfait annuel.

Enfin, le contrat de syndic pourra comporter une clause listant certaines prestations que les parties auront décidé d'inclure ou d'exclure des actes de gestion courante.

En effet, d'un commun accord, le syndic et les copropriétaires peuvent inclure au forfait de base les prestations relatives aux assemblées générales extraordinaires – le nombre d'heures

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ ISSU DE LA LOI ALUR

et l'amplitude horaire devant être précisés dans le contrat – et/ou l'organisation de réunions avec le conseil syndical – leur nombre et leur durée devant être précisés dans le contrat –.

Par ailleurs, les copropriétaires réunis en assemblée générale ont la possibilité, par décision spéciale, de renoncer à certains services qui seront alors exclus des prestations du socle de gestion courante.

Conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité est offerte, concernant les syndicats professionnels, pour les prestations liées à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat pour les copropriétés de moins de quinze lots ou à la mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, et, concernant tous les syndicats, pour les prestations liées à l'archivage des documents du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

L'ACCUEIL MITIGÉ RÉSERVÉ AU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Entre l'esprit de la loi ALUR qui visait à instaurer une plus grande transparence en facilitant la comparaison entre les contrats de syndic et le décret paru, l'écart est important et les mauvaises surprises nombreuses.

On ne peut que se réjouir de voir le contenu des contrats uniformisé car cela ne pourra que faciliter leur mise en concurrence.

Toutefois, une formulation plus synthétique aurait permis de favoriser d'avantage la comparaison entre les offres.

En effet, le décret du 26 mars 2015 soulève déjà un grand nombre de questions et sa complexité pourrait bien produire l'effet inverse de celui escompté.

Les syndicats professionnels ainsi que les associations de consommateurs déplorent un manque de lisibilité du contrat type, qui complexifie à l'excès la rédaction des contrats de syndic.

Le texte du contrat, qui comporte une quinzaine de pages, est ainsi truffé de renvois et d'incohérences qui le rendent difficilement compréhensible.

Le législateur aurait pu se contenter d'améliorer l'arrêté NOVELLI, qui fixait déjà une liste des prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel, mais, comme trop souvent en France, le législateur a préféré défaire que refaire.

A quoi sert d'ailleurs d'établir une liste abondante de prestations incluses dans le forfait et qualifiée de « non limitative » alors qu'en parallèle, est définie une liste limitative de 6 postes pouvant être facturés par le syndic en supplément du forfait de base ?

Le risque est celui de la mise en place d'un contrat de syndic-type encore plus flou et abscons pour le consommateur que le précédent !

Les associations de consommateurs regrettent également que ce contrat type n'ait pas été l'occasion d'informer les copropriétaires, par une mention particulière, du montant des frais afférents au compte bancaire séparé devenu obligatoire depuis la loi ALUR et qu'ils devront supporter.

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIETE ISSU DE LA LOI ALUR

Enfin, on comprend mal la raison de l'entrée en vigueur du décret au 1er juillet 2015, cette date étant postérieure aux dates ordinaires des assemblées générales.

Cela risque de compromettre la prise d'effet immédiate des avancées de ce texte et de provoquer une concentration d'assemblées générales avant le 30 juin 2015, qui permettront aux syndicats de se soustraire à l'application du contrat type, en proposant une durée de mission de 3 ans.

Les associations de consommateurs appellent donc les copropriétaires, qui seront amenés à se prononcer sur leur contrat de syndic avant le 1er juillet 2015, à se prévaloir dès maintenant des avancées du contrat type mais surtout à être fermes sur le montant du forfait, aucun travail supplémentaire d'administration de bien, qui justifierait une quelconque augmentation du forfait pour un syndic déjà en place, n'étant imposé aux syndicats du fait de la parution de ce décret.

Mélanie PUISIEUX, Avocat

Armand BOUKRIS, Avocat

Cabinet d'Avocats BOUKRIS

**ACCESSION - VENTE -
COPROPRIETE**

code : AVC3

2 jours

PARIS

29 - 30 JUIN 2015

Intra : nous consulter

HLM et COPROPRIETE :

**MAÎTRISER LES RÈGLES FONDAMENTALES DE LA
COPROPRIÉTÉ, avec les modifications apportées par
la Loi ALUR**

OBJECTIFS et CONTENU :

- Comprendre et connaître, dans son ensemble, les différentes structures de la copropriété.
- Connaître les principaux droits et obligations des copropriétaires
- Définir le rôle et les responsabilités des organes de la copropriété (syndic, conseil syndical, assemblée générale)
- Connaître les règles de fonctionnement des assemblées générales

Le programme proposé vise à offrir aux stagiaires un exposé évolutif des problèmes liés à la copropriété.

PROGRAMME

L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- Le règlement de copropriété
- Parties privatives, parties communes
- Les notions de tantièmes et de millièmes
- Les acteurs de la copropriété
 - le syndicat des copropriétaires
 - La fonction de syndic assurée par un organisme HLM
 - le syndic : la nomination, contrat de syndic...
 - la responsabilité civile et pénale du syndic
 - la fin du mandat de syndic
 - le conseil syndical : rôle, organisation, fonctionnement
- Les copropriétaires : droits et obligations

**Les spécificités de l'organisme HLM en sa qualité de
copropriétaire et/ou de syndic**

LES ASSEMBLÉES DE COPROPRIÉTAIRES

- Organisation et préparation de l'assemblée : délais, convocations, ordre du jour
- La tenue de l'assemblée : présence, représentation,

modalités de votes, règles spécifiques en copropriétaire HLM (*la question de la rédaction des voix du copropriétaire majoritaire*)

- Les différentes résolutions et les règles de majorité applicables
- La rédaction du procès-verbal : mentions obligatoires
- La mise en exécution des décisions
- Les motifs et voies de recours contre les décisions d'assemblées

LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ

- Les ressources de la copropriété :
 - la répartition des charges,
 - budget,
 - avance de trésorerie
 - recouvrement des charges
- La mutation des lots de copropriété
- Publicité et mentions légales
- Les obligations du syndic en cas de vente d'un lot : état daté, diagnostics, etc.
- Les règles de répartition des charges courantes et des travaux entre vendeur et acquéreur
- La vente d'une partie commune et ses conséquences

PUBLIC

Les personnes qui dans le cadre de leur activité participent à la gestion des immeubles en copropriété

INTERVENANT

Avocat, Cabinet d'Avocats Boukris

TARIFS

- Tarif Normal : 1.080 € HT. TVA 20,00 %
- Tarif spécial inscription 1 mois avant : 990 € HT
- Tarif abonné *Cahiers de l'Habitat Social* : -10% de remise sur le prix normal (*offre non cumulable avec une autre remise*)
- Remise supplémentaire de 10% à partir du 2^{ème} inscrit et suivants
sont inclus : les supports pédagogiques, les petits-déjeuners, les repas et pauses-café

ORGANISATION PEDAGOGIQUE

Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de problèmes à partir de leur expérience. Un formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Des exercices et des simulations seront également proposés. *Les participants pourront se munir de tous documents qui leur seraient nécessaires notamment dans le cadre des cas pratiques qu'ils voudraient voir résoudre*

A.C.H.S. - Audit Conseil Habitat Social - 32 rue Jacques Kellner, 75017 Paris -

Tel : 01.42.29.57.50 - Fax : 01.42.29.57.60 - email : cboukris@habitat-social.com - www.habitat-social.com

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

Le décret n° 2015-282 du 11 mars 2015, paru au Journal Officiel du 14 mars 2015, a pour but la simplification de la procédure civile et l'incitation à recourir à des modes de résolution amiable des différends.

Dans cette perspective, ce décret apporte quelques nouveautés, en premier lieu en matière de simplification des modalités d'envoi des avis et convocations par le greffe, en deuxième lieu en matière de communication électronique et en dernier lieu en matière de résolution amiable des litiges.

S'agissant tout d'abord des modalités d'envoi des avis et convocations par le greffe, ce décret prévoit, d'une part, que la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception est désormais réservée au seul défendeur, d'autre part, que l'obligation de doubler une notification par lettre recommandée avec accusé de réception par l'envoi d'une lettre simple est supprimée.

S'agissant ensuite du recours à la communication électronique, ce décret précise les modalités de consentement du destinataire à l'utilisation de ce procédé pour la réception des différents actes de procédure.

Les avis simples adressés par le greffe pourront être adressés par tout moyen et, notamment, par un courrier électronique à une adresse préalablement déclarée ou au moyen d'un message écrit transmis au numéro de téléphone préalablement déclaré.

Un dispositif particulier permettant la convocation simplifiée par voie électronique de certaines personnes morales est également prévu.

S'agissant des modes alternatifs de résolution des litiges, leur recours est favorisé, en particulier, en obligeant les parties à indiquer, dans l'acte de saisine de la juridiction, les démarches de résolution amiable précédemment effectuées.

A ce sujet, il convient de préciser que les modes alternatifs de résolution amiable des différends ont déjà fait l'objet d'un décret (*décret n° 2012-66 du 20 janvier 2012*).

Les dispositions issues de ce décret sont déjà entrées dans le Code de procédure civile, le Livre V dudit Code étant consacré à «la résolution amiable des différends» (*articles 1528 à 1567*).

Y sont évoquées la médiation et la conciliation conventionnelles (Titre Ier) ainsi que la procédure participative (Titre II).

L'introduction de ces textes dans notre Code de procédure civile s'inscrivait directement dans la lignée du Rapport GUINCHARD, publié en 2008 sous l'intitulé «*L'ambition raisonnée d'une justice apaisée*», dans un contexte de volonté politique de déjudiciarisation.

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

Aujourd'hui, avec les dispositions prévues spécialement dans ce domaine par le décret n° 2015-282 du 11 mars 2015, une nouvelle étape est donc franchie en matière de résolution amiable des conflits.

Ainsi, depuis le 1er avril 2015, date d'entrée en vigueur des articles 18, 19 et 21 du décret du 11 mars 2015 relatifs au recours aux modes alternatifs de résolution des litiges, il est nécessaire, lors de la saisine d'une juridiction, de justifier d'une tentative de résolution amiable des conflits.

Il est donc impératif, dès à présent, de modifier les textes des mises en demeure et des actes introductifs d'instance pour tenir compte de cette nouvelle exigence procédurale.

Ce sont ces nouvelles dispositions relatives à la justification d'un recours aux modes alternatifs de règlement des litiges, qui font l'objet des développements du présent article en raison de leur intérêt sur le plan procédural

I. LES NOUVELLES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RÈGLEMENT AMIABLE DES LITIGES

Le décret du 11 mars 2015 vise à favoriser le recours aux modes alternatifs de résolution des litiges, en particulier en obligeant les parties à indiquer, dans l'acte de saisine de la juridiction, les démarches de résolution amiable précédemment effectuées.

En ce sens, il modifie la rédaction des articles

56 et 58, 757, 830, 831 et 832, ainsi que les articles 860-2 et 887 du Code de procédure civile.

Notamment, les derniers alinéas des articles 56 et 58 du Code de procédure civile sont supprimés et remplacés par des alinéas mentionnant cette nouvelle obligation.

Le décret du 11 mars 2015 prévoit ainsi que, sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation, la requête ou la déclaration qui saisit la juridiction de première instance précise les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.

Un nouvel article 127 du Code de procédure civile prévoit que, s'il n'est pas justifié, lors de l'introduction de l'instance, des diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige, le juge peut proposer aux parties une mesure de conciliation ou de médiation.

Le décret introduit, également, une nouvelle disposition intéressant la procédure participative, au deuxième alinéa de l'article 757 du même code : la conclusion d'une convention de procédure participative dans le délai de 4 mois entre la délivrance de l'assignation et sa remise suspend ce délai jusqu'à l'extinction de la procédure conventionnelle.

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

Enfin, le décret simplifie les modalités de délégation par le juge de sa mission de conciliation à un conciliateur de justice et ce, aux termes des articles 830 et suivants du Code de procédure civile.

Il convient de se pencher plus attentivement sur les nouvelles mentions imposées dans les actes introductifs d'instance car c'est là que réside la nouveauté apportée par ce décret dans notre droit processuel.

En effet, le décret du 11 mars 2015 ne modifie rien de moins que les articles 56 et 58 du Code de procédure civile qui réglementent la forme des actes introductifs d'instance.

Outre les mentions obligatoires prescrites à peine de nullité ainsi que l'objet et l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée, toute assignation, requête ou déclaration au greffe devra, donc, désormais, indiquer les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.

En ajoutant ces dispositions aux articles 56 et 58, ce décret vise, donc, à première vue, à conférer à la justification des démarches amiables accomplies une certaine force obligatoire et, par là même, à affirmer un nouveau principe : la voie contentieuse n'est plus la voie à faire prévaloir.

De surcroît, il peut être constaté que la seule exception à cette « obligation » est l'urgence érigée en motif légitime, ainsi que la matière considérée, en particulier, lorsqu'elle intéresse l'ordre public. Il convient toutefois de rappeler que la notion d'urgence a déjà fait couler

beaucoup d'encre et que, ici aussi, elle sera sûrement appréciée par la jurisprudence au cas par cas.

Dès lors, au-delà d'une simple incitation à ne pas écarter les solutions amiables à un litige, ce décret semble vouloir faire de la justification de la tentative de résolution amiable des différends une nouvelle obligation de procédure.

Mais, en réalité, ce décret n'apparaît pas si révolutionnaire que cela et ce, en raison de son efficacité qui risque de se révéler, en pratique, bien limitée.

II. L'EFFICACITÉ LIMITÉE DES NOUVELLES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE RÈGLEMENT AMIABLE DES LITIGES

Il s'avère que le décret du 11 mars 2015, malgré une formulation simple, soulève de nombreuses questions, tant au regard des diligences qu'il conviendra de justifier qu'au regard de la sanction du non-respect de ces dispositions.

Les diligences entreprises pour le règlement amiable du litige

Le décret du 11 mars 2015 rend nécessaire la justification, dans l'acte de saisine d'une juridiction, des diligences entreprises pour la résolution amiable du litige.

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

Mais que faut-il comprendre par ces « diligences » ?

Préalablement, il convient de préciser que ni l'article 56, ni l'article 58 du Code de procédure civile ne précisent les moyens qui seraient admis au titre d'une tentative de résolution amiable du litige.

A défaut d'une définition précise, il faut considérer que tous les Modes Alternatifs de Règlements des Conflits (*les MARC : conciliation, médiation, transaction, arbitrage, etc.*) peuvent être admis au regard de cette nouvelle exigence procédurale.

Il est donc important d'aménager, en amont, la preuve des démarches accomplies dans le sens d'une résolution amiable du litige.

Cette preuve risque de présenter, en pratique, quelques difficultés qui peuvent, toutefois, être évitées.

La tentative de résolution amiable d'un litige peut avoir lieu entre les avocats respectifs des parties ou entre les parties directement.

En premier lieu, dans les cas où des tentatives de conciliation ont lieu par l'intermédiaire des avocats respectifs des parties, celles-ci seront soumises au secret professionnel. Le contenu des démarches entreprises ne pourra pas être dévoilé.

Bien plus, les correspondances entre avocats étant régies par un principe de confidentialité, l'existence même des éventuels échanges entre avocats au sujet d'une résolution amiable

du litige restera confidentielle.

En deuxième lieu, dans les cas où ces tentatives ont lieu directement entre les parties, il arrive fréquemment qu'elles se manifestent oralement.

Aussi, afin de pouvoir apporter la preuve exigée par le décret du 11 mars 2015 dans les actes introductifs d'instance, il paraît indispensable que la proposition d'une tentative amiable de règlement du litige soit faite en amont, par écrit, à la partie adverse, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre officielle (*non confidentielle*) si cette démarche intervient entre avocats.

Dans cette perspective, il est conseillé d'insérer à la fin de la traditionnelle mise en demeure un paragraphe invitant à un règlement amiable du différend et sollicitant du destinataire une réponse dans un délai raisonnable (*par exemple, sous quinzaine*).

Ainsi, si aucune réponse affirmative n'était apportée à ce courrier, cela devrait suffire à justifier et à remplir la nouvelle obligation procédurale du décret du 11 mars 2015.

En outre, dans le respect d'un parallélisme des formes, il convient d'exiger de la partie adverse une réponse à la proposition amiable qui lui est faite, par lettre officielle si l'interlocuteur est un avocat ou, par lettre recommandée avec accusé de réception s'il s'agit d'un particulier.

Enfin, et en troisième lieu, dans les cas où ces tentatives ont lieu par le recours à un tiers,

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

conciliateur ou médiateur, la preuve des démarches accomplies pourra être facilement apportée puisque cet intervenant doit attester de sa saisine et, éventuellement, de l'échec de la tentative, sans pour autant dévoiler d'autres informations.

L'efficacité de ces nouvelles dispositions

Bien que modifiant les articles 56 et 58 du Code de procédure civile, il semble que ce décret n'ait pas pour autant prévu un quelconque caractère contraignant à ces nouvelles dispositions.

Le traditionnel adage processuel « pas de nullité sans texte » trouve, ici, matière à s'appliquer.

En effet, si la forme des actes introductifs d'instance (1° à 4° des articles susvisés) est prévue au sein de ces articles à peine de nullité, l'absence de justification d'une tentative de règlement amiable n'est, elle, apparemment pas sanctionnée : ni au titre d'une nullité de l'acte, ni au titre d'une irrecevabilité de l'action.

Ainsi, l'absence de la mention, dans l'acte de saisine de la juridiction, des « diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige » n'apparaît sous la menace d'aucune sanction de nullité.

Bien au contraire, il semble que la seule sanction prévue au non-respect de ces nouvelles dispositions soit contenue,

spécialement, dans le nouvel article 127 du Code de procédure civile, qui précise timidement :

« S'il n'est pas justifié, lors de l'introduction de l'instance et conformément aux dispositions des articles 56 et 58, des diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige, le juge peut proposer aux parties une mesure de conciliation ou de médiation. »

Le défaut de mention des diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable d'un litige ouvre donc la possibilité, pour le juge, de proposer aux parties une voie négociée à leur litige (mais par une conciliation ou une médiation uniquement). Par contre, il ne peut pas l'imposer.

Or, le juge disposait déjà d'un tel pouvoir, issu de l'article 21 du même code qui précise : « Il entre dans la mission du juge de concilier les parties ». Et ce à tout moment de la procédure dont il est saisi.

Finalement, la seule contrainte au respect de ces nouvelles dispositions par les parties réside dans le fait que, en cas de manquement, elles se verraient renvoyées à l'étape de conciliation ou de médiation, sur proposition du juge. Autrement dit, les parties risquent de perdre un temps précieux car l'issue de la procédure serait renvoyée à plusieurs mois plus tard.

En outre, elles se trouveraient privées de

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

certaines modes alternatifs au profit uniquement d'une conciliation ou d'une médiation.

Dès lors, il semble difficile de qualifier, sans abus de langage, les nouvelles dispositions des articles 56 et 58 du Code de procédure civile d'« obligation » et celles de l'article 127 de « sanction ».

III. L'ACCUEIL PRUDENT DES DISPOSITIONS RELATIVES AU RÈGLEMENT AMIABLE DES LITIGES

Il ressort des dispositions du décret du 11 mars 2015, la volonté, très prudente, du législateur, de poser un nouveau principe procédural : la résolution amiable des conflits. Ainsi, la voie contentieuse ne serait plus la voie naturelle pour le règlement d'un litige.

Cette position n'a, en réalité, rien d'étonnant et s'inscrit officiellement en faveur du développement des modes alternatifs de règlement des litiges. Il est possible, notamment, d'y reconnaître une volonté d'alléger la charge de la justice, grande préoccupation de cette dernière décennie et de renforcer le pan amiable de notre droit encore trop largement sous-exploité.

Dans une approche purement pratique, il ressort de ce qui précède que ces nouvelles dispositions amènent à de nombreuses questions d'ordre pratique mais auxquelles seule la jurisprudence apportera des réponses.

En tout état de cause, il semble que le fait

d'insérer un paragraphe complémentaire dans les actes de procédure, mentionnant les diligences amiables préalablement tentées et leur échec, suffise dès à présent à remplir l'exigence procédurale introduite par ce décret.

Il paraît donc nécessaire d'adapter immédiatement le texte des courriers, avant l'introduction de l'instance (*mise en demeure*), et des actes de procédure (*assignations, requêtes, déclarations au greffe*) à cette nouvelle exigence.

Dans cette perspective, sans qu'il soit indispensable de recourir à un avocat pour adresser une mise en demeure, il est conseillé d'insérer dans la lettre de réclamation, un paragraphe invitant le futur adversaire à trouver une solution amiable dans un délai court, avant saisine du tribunal compétent.

Par exemple, il est conseillé d'insérer *in fine* dans le texte de la mise en demeure la mention suivante :

« Nous vous rappelons que nous ne sommes pas opposés à un règlement amiable de notre différend et nous nous tenons à votre disposition pour en discuter. Nous vous invitons, donc, à nous faire part de votre volonté de vous engager dans une négociation, sous quinzaine et par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut de réponse sous quinzaine, nous estimerons que vous refusez toute solution amiable.

En toute hypothèse, vous devez considérer la présente lettre comme une mise en

LES APPORTS DU DÉCRET DU 11 MARS 2015 relatif à la simplification de la procédure civile en matière de résolution amiable des litiges

demeure de nature à faire courir tous les délais, intérêts et autres conséquences que la loi et les tribunaux y attachent. »

De même dans le texte de la demande en justice, il ne faudra pas omettre de rappeler l'existence de la lettre de mise en demeure contenant l'invitation à une résolution amiable du différend.

Par exemple, il est conseillé d'ajouter, en première page de l'assignation, le paragraphe suivant :

« Lui rappelant que le requérant n'est pas opposé à une conciliation qui pourra se dérouler jusqu'à la date d'audience, date à laquelle la conciliation sera tentée si elle ne l'a déjà été, et, le cas échéant, l'affaire jugée. »

Il est également nécessaire de faire figurer, au début de la discussion, la mention suivante :

S'il y a eu une tentative de résolution amiable
« M. / Mme / la société X a tenté de trouver une solution amiable en adressant à M. / Mme / la société Y un courrier recommandé avec accusé de réception l'informant n'être pas opposé(e) à un règlement amiable de leur différend et l'invitant à faire part de sa volonté de s'engager dans une négociation, sous quinzaine et par lettre recommandée avec accusé de réception ; qu'à défaut de réponse sous quinzaine, il sera admis que M. / Mme / la société Y avait refusé toute solution amiable (Pièce n°-- : LRAR de X à Y du --/--/--).

Le refus / l'absence de réaction de M. / Mme / la société Y a conduit M. / Mme / la société X à introduire la présente action. »

S'il n'y a pas eu de résolution amiable :
« Compte tenu de l'urgence, dont il est justifié, le requérant n'a pas à accomplir de diligences particulières en vue de parvenir à une résolution du litige. »

Ou

« Compte tenu de la matière considérée par le présent litige, le requérant n'a pas à justifier de diligences particulières prévues en vue de parvenir à une résolution du litige. »

Ou

« Compte tenu de la matière considérée par le présent litige, qui intéresse l'ordre public, le requérant n'a pas à justifier de diligences particulières en vue de parvenir à une résolution du litige. »

Des textes identiques pourront être mentionnés pour les requêtes ou déclarations au greffe.

Pauline FERRETTI, Avocat

Armand BOUKRIS, Avocat

Cabinet d'Avocats BOUKRIS

GESTION LOCATIVE
code : GL9
1 jour
PARIS
20 MAI 2015
Intra : nous consulter

LA RESOLUTION AMIABLE DES CONFLITS et les alternatives à la résiliation du bail en cas de troubles de voisinage ou d'impayés

OBJECTIFS et CONTENU : Les actions judiciaires en vue **du recouvrement des loyers** ou aux fins de **faire cesser des troubles de voisinage** ont sur le plan pratique des effets limités, d'autant plus que **l'objectif** du bailleur social **est rarement d'obtenir l'expulsion du locataire**. Seule une décision judiciaire d'expulsion sur 10 prononcée bénéficie du concours de la force publique. En matière de troubles de voisinage peu de décisions judiciaires sont favorables aux bailleurs. Des alternatives aux procédures judiciaires peuvent être mises en place, notamment dans le cadre de la conciliation ou de la médiation qui pourront aboutir à l'obtention de titre exécutoire.

PROGRAMME

I. LA CONCILIATION

La conciliation conventionnelle

- Le recours au conciliateur de justice
- Le constat d'accord
- L'homologation par le juge

La conciliation judiciaire

- La saisine du juge ou du conciliateur avant et en cours de procédure judiciaire
- Le procès verbal de conciliation
- L'homologation par le juge
- La commission départementale de conciliation des litiges locatifs

II. LA MÉDIATION

La médiation conventionnelle

- Le choix du médiateur
- Le constat d'accord
- L'homologation par le juge

La médiation judiciaire

- La désignation du médiateur
- Le constat d'accord
- L'homologation par le juge à la médiation pénale en cas de troubles à caractère pénal

III. LA PROCÉDURE PARTICIPATIVE

- Les domaines d'application
- La convention fixant les modalités de la procédure participative
- Le rôle des avocats
- L'accord définitif et ses conséquences
- L'accord partiel et ses conséquences
- Le rôle du juge

IV. LA TRANSACTION

- Domaine d'application
- Conditions de validité de la transaction
- Effets de la transaction
- L'homologation de la transaction par le juge

V. LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

- Rôle et pouvoirs

V. CAS PRATIQUES

- Exemples de médiation et de conciliation
- Les règles et les techniques utilisées par le médiateur
- La conduite à tenir par le bailleur au cours d'une médiation ou d'une conciliation

PUBLIC

Chargés de pré-contentieux, de contentieux, de médiation, Responsable recouvrement, Conseillers sociaux.

INTERVENANT

Armand BOUKRIS, Avocat, Médiateur titulaire du DU de Paris V : Gestion & Résolution des conflits

TARIFS

- TVA 20,00 %
- Tarif Normal : 1.080 € ^{HT}
 - Tarif spécial inscription 1 mois avant : 990 € ^{HT}
 - Tarif abonné *Cahiers de l'Habitat Social* : -10% de remise sur le prix normal (*offre non cumulable avec une autre remise*)
 - Remise supplémentaire de 10% à partir du 2^{ème} inscrit et suivants
sont inclus : les supports pédagogiques, les petits-déjeuners, les repas et pauses-café

ORGANISATION PEDAGOGIQUE

Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de problèmes à partir de leur expérience. Un formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Des exercices et des simulations seront également proposés. *Les participants pourront se munir de tous documents qui leur seraient nécessaires notamment dans le cadre des cas pratiques qu'ils voudraient voir résoudre*

A.C.H.S. - Audit Conseil Habitat Social - 32 rue Jacques Kellner, 75017 Paris -
Tel : 01.42.29.57.50 - Fax : 01.42.29.57.60 - email : cboukris@habitat-social.com - www.habitat-social.com

F.A.Q. : FOIRE AUX QUESTIONS

Les réponses ont été rédigées par le service
AB5CONSEILS du **Cabinet d'Avocats Boukris**



Peut-on louer des locaux collectifs résidentiels à une association et lui facturer des loyers ?

A l'origine, les circulaires relatives aux locaux collectifs résidentiels, notamment la circulaire du 12 mars 1986 imposaient trois sortes d'utilisation pour les LCR (*Locaux Collectifs Résidentiels*)

- Une utilisation liée au logement pour satisfaire les besoins auxquels le logement ne pouvait satisfaire.
- Une utilisation collective banalisée pour les réunions de jeunes ou d'adultes
- Une utilisation spécialisée pour des ateliers clubs selon les affectations et l'âge des utilisateurs.

Depuis l'abrogation des textes relatifs aux LCR, il est possible d'utiliser lesdits locaux pour d'autres activités, notamment, pour une activité administrative d'associations .

Ces locaux peuvent être loués à des associations moyennant une redevance d'occupation majorée des charges.



Quelle est la procédure à suivre en cas de refus du syndic de convoquer une assemblée générale de copropriétaires ?

Il appartient au syndic de convoquer une assemblée générale au moins une fois par an et à chaque demande d'un copropriétaire.

En cas de carence du syndic, il convient de faire application de la procédure spécifique prévue par les articles 8 et 20 du décret du 17 mars 1967 – l'article 49 dudit décret n'étant applicable que « sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret », c'est-à-dire uniquement lorsque ladite procédure spécifique n'est pas applicable –.

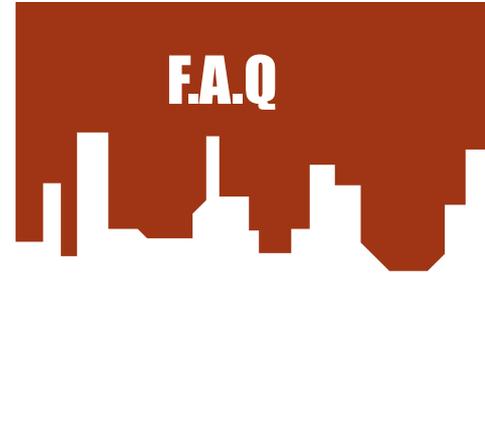
Ainsi, cette procédure spécifique prévoit que, s'il existe un conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut être valablement convoquée par le président dudit conseil, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

A l'inverse, s'il n'existe pas de conseil syndical, tout copropriétaire peut saisir le juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble afin de voir habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Cette assignation devra alors être précédée d'une mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

F.A.Q. : FOIRE AUX QUESTIONS

Les réponses ont été rédigées par le service
AB5CONSEILS du **Cabinet d'Avocats Boukris**



Dans le cadre du développement de l'offre de logement en PLS, nous souhaitons que les parkings soient «attachés» systématiquement à un logement PLS. Est-ce juridiquement possible ?

Depuis la loi du 29 juillet 1998, il n'est plus possible d' «attacher» la location d'une aire de stationnement à la location d'un logement sauf dans certains cas précis.

En effet, l'article L.442-6-4 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 118 , dispose:

« Dans les immeubles collectifs, la location des logements à usage locatif construits au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement. »

Par ailleurs, il convient de rappeler que les locataires qui disposent d'une aire de stationnement « attachée au logement », peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage d'une aire de stationnement.

Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée.



Un couple de personnes âgées habite actuellement un pavillon (type 4). Pour des raisons de mobilité réduite, le couple souhaite habiter un rez-de-chaussée, dans un logement plus petit.

Or ils dépassent les plafonds de ressources.

Existe-t-il une disposition spécifique permettant de les muter au regard de leurs ressources ?

Une mutation qui n'est pas fondée sur la sous occupation ou la fin du handicap nécessite le passage en CAL et la vérification par celle-ci que le ménage remplit les conditions d'attribution d'un logement.

Dans la mesure où le couple dispose de ressources supérieures au plafond réglementaire, la mutation n'est pas possible.

Toutefois, il existe des dérogations aux plafonds de ressources dans les ZUS. Ces dérogations sont précisées à l'article R.441-1-1 du CCH qui dispose :

« Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de

F.A.Q. : FOIRE AUX QUESTIONS

Les réponses ont été rédigées par le service
AB5CONSEILS du **Cabinet d'Avocats Boukris**

logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts, le préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R. 441-1.»

Cet arrêté détermine les plafonds de ressources dérogatoires applicables.

Il désigne les immeubles ou les secteurs qui font l'objet de la dérogation ainsi que la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions, les dérogations aux plafonds de ressources peuvent également être accordées, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du Code général des impôts, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement prévue aux articles L. 351-1 et suivants du Code.



Une grille de vétusté applicable lors d'un état des lieux de sortie peut-elle être annexée à un contrat de location afin de la rendre opposable à nos locataires lors d'une sortie ?

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu une grille de vétusté type qui fera l'objet d'un décret en Conseil d'Etat.

A ce jour, le décret n'a pas été publié.

En attente de cette grille de vétusté type votée par Décret, les bailleurs peuvent élaborer une grille de vétusté et la faire adopter dans le cadre d'un accord collectif conclu avec les associations de locataires.

A défaut d'accord collectif, il convient d'annexer au contrat de location la grille de vétusté et la faire parapher et signer par le locataire.

Cette grille de vétusté approuvée par le locataire lui sera opposable.

F.A.Q. : FOIRE AUX QUESTIONS

Les réponses ont été rédigées par le service
AB5CONSEILS du **Cabinet d'Avocats Boukris**



Dans quelles conditions pouvons nous donner un mandat de gestion à un autre organisme HLM pour certains de nos logements ?

Il ressort des dispositions de l'article L 442-9 du CCH, que dans le cas où un organisme confie la gérance d'un immeuble ou un groupe d'immeubles à un autre organismes HLM il est nécessaire d'avoir l'autorisation préalable du Préfet

En effet, il ressort des dispositions de l'article L 442-9 du CCH que : sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.

«Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociales prévu à l'article L. 365-4 et titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret. »

Par ailleurs, en ce qui concerne les attributions de logements, c'est la CAL de l'organisme gestionnaire des logements qui prononce les attributions mais à cette CAL, le président de la CAL du mandant, ou son représentant, intervient avec voix délibérative.



Un de nos locataires habite un logement individuel dans lequel des rats ont envahi les cloisons, provoquant la sortie d'asticots dans les prises électriques. Une entreprise est intervenue pour démolir les cloisons et en extraire les rats morts. La poursuite des travaux en milieu occupé semble impossible. Avons-nous l'obligation de reloger provisoirement le locataire durant les travaux ?

On peut considérer que le logement est insalubre du fait de la présence de rats et d'asticots et ne répond plus aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002.

Par conséquent, le bailleur a l'obligation de reloger les locataires pendant les travaux de remise en état et de conformité.

BAIL D'HABITATION – LOGEMENT INDECENT

Cour de cassation - chambre civile 3 - le 17 février 2015 - N° de pourvoi 13-27462 - REJET

«Pour prétendre à la réparation de son préjudice, il appartient au locataire d'apporter la preuve de la non décence du logement par tout moyen»

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 19 février 2013), que M. et Mme X...ont donné à bail à Mme Y... une maison d'habitation pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2009 ; que le 7 septembre 2010 la locataire leur a donné congé pour le 15 septembre 2010, puis soutenant que le logement ne remplissait pas les critères de décence

les a assignés en réparation de son préjudice ;

Attendu qu'ayant relevé que la locataire n'apportait aucune preuve de ses allégations relatives aux dégâts des eaux dont elle se disait victime et que les propriétaires justifiaient avoir sollicité pour mettre fin à des infiltrations sous menuiserie une entreprise qui n'avait pu mener sa mission à bien compte tenu de l'impossibilité de joindre la locataire, la cour d'appel, qui en a déduit que le non respect de l'obligation de délivrance n'était pas établie, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que, la locataire n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que le bail étant achevé compte tenu de l'expiration du délai de préavis de trois mois consécutif au congé qu'elle avait donné, le moyen mélangé de fait et de droit est nouveau et comme tel irrecevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

M. et Mme X / Mme Y

COPROPRIETE – ASSEMBLEE GENERALE - MODALITES D'OUVERTURE ET DE FERMETURE DES IMMEUBLES

Cour de cassation - chambre civile 3 - Le 18 février 2015 - N° de pourvoi: 13-25974 - REJET

«En application de l'article 26 e de la loi du 10 juillet 1965, devenu 26 c, de la même loi en application de l'article 59 de la loi du 24 mars 2014, les décisions relatives aux modalités d'ouverture et de fermeture des immeubles sont adoptées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.»

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 septembre 2012), que M. X..., copropriétaire exerçant une activité de dentiste, a assigné le syndicat des copropriétaires des Jardins du Rossignol (le syndicat) en annulation de la décision de l'assemblée générale du 25 mars 2009 relative à la fermeture de la copropriété par une barrière automatique (avec une commande d'ouverture par émetteur pour les résidents et par digicode pour les visiteurs), l'accès piéton par le trottoir étant laissé libre et de la décision de laisser la barrière fermée en

permanence ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'annuler la délibération du 25 mars 2009 en ce qu'elle a décidé que la barrière restera fermée en permanence, alors, selon le moyen, que les décisions d'une assemblée générale de copropriétaires relatives aux modalités d'ouverture d'une barrière automatique destinée à limiter l'accès des véhicules à l'intérieur d'une copropriété et qui n'affecte en rien l'accès des piétons, un passage leur étant laissé libre, n'ont pas à être prises à la majorité des membres du syndicat représentant

au moins les deux tiers des voix ; qu'en décidant le contraire, en soulignant au demeurant, que la barrière automatique en cause était destinée aux seules voitures, que l'accès pour piétons restait ouvert en permanence et qu'il n'y avait pas fermeture totale de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 26 e de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'en application de l'article 26 e de la loi du 10 juillet 1965, devenu 26 c, de la même loi en application de l'article 59 de la loi du 24 mars 2014, les décisions relatives aux modalités d'ouverture et de fermeture des immeubles sont adoptées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ;

Et attendu qu'ayant constaté que les copropriétaires avaient décidé de la fermeture de la copropriété par une barrière automatique avec commande d'ouverture par émetteur pour les résidents et par digicode pour les visiteurs et relevé qu'en vertu de l'ordre du jour de l'assemblée générale, les copropriétaires avaient délibéré sur les modalités de fonctionnement de la barrière et notamment sur les horaires de fermeture et décidé qu'elle resterait fermée en permanence, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que cette décision devait être votée à la majorité qualifiée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Le syndicat des copropriétaires Les Jardins du Rossignol / M. X

BAIL D'HABITATION – LOGEMENT DECENT – EXCEPTION D'INEXECUTION

Cour de cassation – Chambre civile 3 – le 2 décembre 2014 – N° de pourvoi : 13-22.609 – REJET

«En présence d'un logement ne remplissant pas les caractéristiques de décence, il appartient au locataire d'informer le bailleur des désordres constatés et de laisser le bailleur pénétrer dans le logement pour vérifier la réalité des plaintes»

Sur le moyen unique, pris en ses quatre premières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, appréciant la portée des éléments soumis à son appréciation, que les causes de l'humidité et des infiltrations constatées n'étaient pas déterminées et ne pouvaient pas en l'état être imputées au bailleur, qu'en revanche les dispositifs de chauffage et d'aération n'étaient pas adaptés aux caractéristiques du logement mais que les locataires, qui avaient cessé tout paiement des loyers trois

mois après le début du bail en septembre 2006, n'avaient fait état de désordres affectant les lieux loués qu'en janvier 2008 et qu'à plusieurs reprises, le mandataire du bailleur avait tenté en vain, en raison du silence ou de l'absence de M. X... et de Mme Y..., de visiter les lieux pour s'assurer de la réalité des plaintes de ces derniers et que M. X... ne démontrait pas s'être trouvé dans l'impossibilité de résider dans le logement loué, la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve, a souverainement déduit de ces constatations que le preneur ne pouvait invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non paiement de son loyer et que le bail s'était donc trouvé résilié, par acquisition de la clause résolutoire, à compter du 10 février 2009 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique, pris en sa cinquième branche, ci-après annexé :

«Pour prétendre au non paiement du loyer, il appartient au locataire d'apporter la preuve de l'impossibilité à laquelle il a fait face d'habiter dans le logement loué. A défaut, le locataire ne peut invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non paiement de son loyer au motif que le bailleur n'aurait pas respecté son obligation de délivrance d'un logement décent.»

Et attendu que le moyen unique étant rejeté en ses quatre premières branches, le moyen tiré d'une cassation par voie de conséquence est sans portée ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

M. X. et Mme Y. / Société LA BUTTE

TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE – MATCHS DE BASKET BALL

Cour de cassation – Chambre civile 3 – le 2 décembre 2014 – N° de pourvoi : 12-24.609 – REJET

«Il appartient au juge du fond d'estimer le caractère anormal d'un trouble de voisinage. Un trouble de voisinage occasionné par des matchs de basket-ball organisés par une association ne présente un caractère anormal que s'il se produit après 21 h et plus de six fois par an.»

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'organisation par l'Association tamponnaise Basket Ball de matchs au plateau sportif du Tampon occasionnait aux riverains, du fait d'un public nombreux et démonstratif, un trouble du voisinage caractérisé par des nuisances sonores réelles constituées par les cris, sifflets, klaxons et autres cornes et tambours des spectateurs, et souverainement constaté que ces nuisances présentaient un caractère anormal quand elles se produisaient après 21h et plus de six fois par an, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'arrêté municipal du 24 février 1968, a pu interdire à l'Association d'organiser des rencontres sportives dans ce plateau sportif après 21h à l'exception de six samedis annuels ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que c'est par une appréciation souveraine que la cour d'appel a estimé, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'arrêté municipal du 24 février 1968, que le trouble de voisinage qu'elle caractérisait ne présentait un caractère anormal que lorsqu'il se produisait après 21h et plus de six fois par an ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois ;

Association Tamponnaise Basket Ball / Epoux X

2015 NOUVEAU SITE INTERNET, NOUVEAUX SERVICES ! BIENVENUE SUR WWW.HABITAT-SOCIAL.COM

TOUTES NOS FORMATIONS

- Gestion Locative** 25 formations
- Assurances** 9 formations
- Accession Vente Copropriété** 10 formations
- Patrimoine** 7 formations
- Comptabilité** 3 formations
- Fiscalité** 3 formations
- Gestion sociale** 2 formations
- Ressources Humaines** 8 formations
- Management** 4 formations
- Communication** 7 formations
- Environnement Urbanisme** 1 formation

CALENDRIER DES FORMATIONS

AVRIL 2015

L	M	M	J	V	S	D
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	1	2	3

Voir le calendrier de formations

RECEVEZ NOTRE NEWSLETTER

Saisissez votre adresse email dans le champ ci-dessous pour rester informé(e) de notre actualité.

E-mail *

@ Visionnez l'agenda en ligne des formations

Remplissez en ligne, un bulletin d'inscription

@ Connectez vous sur l'ESPACE ABONNÉS pour lire les *Cahiers de l'Habitat Social*

@ Inscrivez vous gratuitement à nos **PETITS DÉJEUNERS** débats

@ Recevez par email nos **ACTUALITÉS**



Cabinet d'Avocats Boukris

45 avenue Victor Hugo – 75116 Paris
Tél : 01.44.29.79.00 - Fax : 01.44.29.79.19
email : info@avocats-boukris.com

DEPARTEMENT ASSISTANCE ET CONSEIL spécialement dédié aux bailleurs sociaux

Le **Cabinet d'Avocats Boukris** met à la disposition de ses clients un service **D'ASSISTANCE JURIDIQUE ET DE CONSEILS**, par abonnement, **SPECIALEMENT DEDIE AUX BAILLEURS SOCIAUX**.

Ce service, dénommé **AB5 Conseils**, permet au client qui a souscrit un forfait annuel de bénéficier de conseils et d'assistance notamment dans les domaines suivants : **Droit Immobilier, Droit des assurances, Droit des contrats, Législation H.L.M. (attributions, DALO, SLS etc...), Droit de la copropriété, Vente de logements, Bail d'habitation, Bail commercial, Bail professionnel, Gestion locative, Droit du travail et de la protection sociale, Droit des institutions représentatives du personnel, Rédaction de clauses contractuelles, Rédaction de projets de lettres, Rédaction de procès verbaux...**

Les collaborateurs du client abonné, peuvent adresser leurs demandes par mails, par téléphone ou par fax ; les réponses leur sont adressées par messagerie électronique ou par courrier dans un délai de 48 heures maximum.

Le nombre d'heures de consultation est fixé dans le cadre du forfait souscrit (10 heures, 20 heures ou plus).

- Les honoraires pratiqués sont de 3.000 €uros HT pour 10 heures.
- Les honoraires pratiqués sont de 5.500 €uros HT pour 20 heures

Le client est tenu informé de l'utilisation du forfait souscrit, le Cabinet lui fournissant tout justificatif sur les dates des demandes traitées, la durée des consultations et l'identité des interlocuteurs.

Pour tous renseignements, veuillez contacter le Cabinet :
ab5conseils@avocats-boukris.com