

INTERVIEW

Isambert *info*

Les baux commerciaux laissent une large place à la liberté contractuelle



Elisabeth Ruimy-Cahen

Maître Elisabeth Ruimy-Cahen est avocat à la cour de Paris, spécialisée dans le droit des baux commerciaux et d'habitation. Un regard passionné, et fort utile pour le bailleur, sur le statut des baux commerciaux.

ISAMBERT *info* :

- A quoi faut-il prêter attention lors de la signature d'un bail commercial ?

Elisabeth Ruimy-Cahen : Le premier point à vérifier est la solvabilité du locataire. Plutôt qu'une caution personnelle, dont la garantie n'est pas très efficace, il vaut mieux demander au locataire de fournir une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Le droit des baux commerciaux laisse une large place à la liberté contractuelle. Il est possible ainsi de transférer à la charge du locataire l'impôt foncier ou les honoraires du syndicat de copropriété. Le bailleur peut ainsi obtenir un loyer net de charges, même s'il faut savoir que lors de la détermination de la valeur locative en fin de bail, il faudra déduire du loyer le montant des charges ainsi reportées sur le locataire sous forme d'un abattement.

Il faut toujours faire un état des lieux à l'entrée et à la sortie.

La durée est également importante : un bail de plus de neuf ans échappe au plafonnement, lors du renouvellement, mais non lors du bail suivant. La Cour de cassation a jugé qu'un bail initial de 12 ans se renouvelle pour 9 ans, sauf accord contraire des parties.

Un bail qui comporte une clause recettes, dont le loyer est en partie fixé en fonction du chiffre d'affaires du locataire, permet aussi d'échapper au contrôle du Juge des loyers si par convention ont été prévues les conditions de la révision et du renouvellement.

Précisons aussi que le bail initial peut prévoir les conditions de fixation du loyer pour le bail suivant.

ISAMBERT *info* :

- Les clauses sur les travaux méritent-elles une attention particulière ?

Elisabeth Ruimy-Cahen : Oui. Il faut prévoir par exemple que tous les travaux prescrits par l'administration, de quelque nature qu'ils soient, sont supportés par le preneur. A défaut de clause expresse, c'est en effet au bailleur d'en assurer la charge. Quant à l'autorisation donnée au preneur d'effectuer des travaux, il vaut mieux la donner en cours de bail que dans le contrat initial. De même que pour la clause de destination, il vaut mieux rédiger une clause un peu restrictive et accorder en cours de bail une autorisation d'élargir la destination des lieux. Cela permet au renouvellement d'échapper au plafonnement.

ISAMBERT *info* :

- Que faire si le loyer est sous-évalué ?

Elisabeth Ruimy-Cahen : Il existe une série de cas qui permettent d'échapper au plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail, mais ils sont strictement encadrés par la loi. Par exemple : lorsqu'il y a eu une modification des caractéristiques du local en cours de bail ou une très forte augmentation de la taxe foncière ou lorsque le loyer originaire était sous-évalué. Certains baux sont exclus du plafonnement comme les locaux monovalents ou les bureaux. Enfin une modification notable des facteurs locaux de commercialité permet d'éviter le plafonnement, mais il appartient au bailleur de la démontrer.

ISAMBERT *info* :

- Conseillez-vous de faire appel à la commission de conciliation ?

Elisabeth Ruimy-Cahen : J'y suis assez hostile car si les parties veulent se concilier, elles peuvent le faire sans recourir à cette commission. Il faut savoir

que l'avis rendu n'est pas anodin et peut, lorsqu'il est défavorable, handicaper la procédure.

Beaucoup mettent en valeur les médiations ou les arbitrages. Mais il faut savoir que ces instances ne statuent pas en droit, elles sont parfois très coûteuses et sont sans appel...

ISAMBERT *info* :

- L'expert a-t-il un rôle utile ?

Elisabeth Ruimy-Cahen : Il est toujours bon d'avoir un avis d'expert, mais à condition que la question soit bien posée. Il ne faut pas se limiter à une question sur la valeur locative, mais l'élargir par exemple à une appréciation sur la variation des facteurs locaux de commercialité. Nous avons aujourd'hui de bons experts, il faut y recourir, c'est une dépense utile.

ISAMBERT *info* :

- Que pensez-vous des propositions de réforme du statut des baux commerciaux présentées, en mai dernier, au Garde des Sceaux ?

Elisabeth Ruimy-Cahen : Elles contiennent de nombreux éléments positifs. La suppression des délais d'usage, l'unification du point de départ de certains délais... Ce sont des propositions de bon sens qui devraient aboutir. Mais le cœur des contentieux ce sont les loyers de renouvellement. Pour cela, le garde des sceaux ne paraît pas favorable à une réforme. On ne doit donc pas compter sur une grande réforme. Mais il ne faut pas négliger les possibilités d'évolution des règles grâce à la jurisprudence. Les juges du fond font de la résistance ! Un rapprochement de notre système avec celui de nos voisins européens serait utile.

Des constats plomb bientôt obligatoires pour les baux

La loi sur la santé publique du 9 août 2004 comporte des mesures visant à renforcer la protection des occupants contre l'exposition au plomb. A ce titre, il sera obligatoire, à compter de 2008, d'annexer au contrat de location d'un logement un constat de risque d'exposition au plomb.

Pour les contrats de vente, l'annexion de l'état des risques d'exposition au plomb est remplacée par celle d'un "constat" et elle est étendue à l'ensemble du territoire et non plus limitée aux seuls secteurs définis par arrêtés préfectoraux.

Les travaux portant sur les parties communes des immeubles d'habitation devront être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb. Les parties communes des immeubles d'habitation devront, même sans qu'il y soit fait de travaux, faire l'objet d'un constat dans un délai de quatre ans.

(Loi n° 2004-806 du 9 août 2004, articles 76 et suivants).

La redevance d'archéologie préventive à nouveau réformée

La loi sur le soutien à la consommation (loi n° 2004-804 du 9 août 2004) a une nouvelle fois réformé le régime de la redevance d'archéologie préventive.

Pour les travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, cette redevance est désormais calculée en fonction de la surface construite (SHON) et non plus de la surface du terrain. Les constructions de moins de 1000 m² de SHON sont exonérées de redevance (art. 17 de la loi).

ISF : déduire le coût de l'amiante

Une réponse ministérielle reconnaît que, pour la déclaration d'ISF concernant un immeuble contenant de l'amiante, le contribuable peut déduire de la valeur hors présence de l'amiante le montant des frais liés aux travaux de retrait ou de confinement de l'amiante (JOAN Q, 20 juillet 2004, n° 24188, p. 5514, J.M. Morisset).

PROPRIETAIRES,

"Vous cherchez à vendre votre appartement au meilleur prix, au bon moment ?"

Interrogez-nous :

ISAMBERT,
Tél : 01 44 19 62 62
Tél : 01 42 96 68 00

Propos recueillis par Bertrand Desjuzeur

Cahen et Ruimy-Cahen, avocats associés : 22, rue de la Paix - 75002 Paris - Tél : 01 42 66 67 39

Paris

1, place Adolphe-Chérioux - 75015 Paris
Tél : 01 44 19 62 62 - Fax : 01 45 33 65 39

Paris

25, rue du Bac - 75007 Paris
Tél : 01 42 96 68 00 - Fax : 01 45 33 65 39

Cannes

63, bd de la Croisette - 06400 Cannes
Tél : 04 93 94 95 96 - Fax : 04 93 94 95 90



ISAMBERT

Administrateurs de Biens

inf'o
N°3

Octobre 2004

ISAMBERT

1, place Adolphe-Chérioux
75015 Paris
Tél : 01 44 19 62 62

25, rue du Bac
75007 Paris
Tél : 01 42 96 68 00

TRANSACTION IMMOBILIERE • GESTION IMMOBILIERE • CONSEIL ET AUDIT PATRIMONIAL • SYNDIC DE COPROPRIETE • OPERATEUR IMMOBILIER



Pas de
trêve
estivale

EDITO

Des circonstances favorables à la poursuite des acquisitions

La trêve estivale n'a pas empêché le législateur de poursuivre son œuvre. S'il n'a pas été promulgué de grandes lois sur l'immobilier, des textes importants sont néanmoins en préparation, témoignant d'un actif mouvement législatif. Un texte est d'ores et déjà paru pour le logement à travers la loi sur la santé publique. Le vendeur doit désormais dans toute la France fournir à son acquéreur un « constat » de risque d'exposition au plomb. En outre, cette obligation d'information doit prochainement être étendue au bailleur.

Quant à la loi d'août dernier sur le soutien à la consommation, si elle n'est pas destinée spécifiquement à favoriser le marché immobilier, elle peut être l'occasion pour des parents de donner un coup de pouce à leurs enfants ou petits-enfants dans la constitution de leur apport personnel puisqu'il est temporairement possible de leur donner sans droit de mutation la somme de 20 000 euros.

Le projet de loi de finances pour 2005 doit réduire les droits de succession. Une perspective importante pour diminuer le poids de la fiscalité qui pèse sur le patrimoine. Quant à la modification du prêt à taux zéro, elle pourrait contribuer à soutenir le marché puisqu'elle est destinée à permettre aux acquéreurs d'investir aussi bien dans un logement neuf qu'ancien.

Le marché immobilier reste marqué par une pénurie de l'offre et les prix, s'ils augmentent moins vite, restent à un niveau élevé. Même si les taux d'intérêt commencent à remonter lentement, leur niveau reste faible. Par ailleurs,

l'allongement sensible de la durée des prêts soutient le pouvoir d'achat des ménages et permet parfois aux emprunteurs d'obtenir une mensualité proche d'un loyer. Quant à la Bourse, elle reste marquée par un parcours incertain. Le projet de loi de cohésion sociale, présenté par Jean-Louis Borloo en conseil des ministres ce 15 septembre, comporte un important volet logement, destiné à accélérer fortement la construction de logements locatifs, tout en suscitant une nouvelle génération de bailleurs privés. **Autant d'arguments qui militent en faveur de la poursuite de vos investissements immobiliers.**

La législation évolue et la loi de 1965 sur la copropriété a enfin fait l'objet du décret d'application qui était attendu depuis la loi SRU de 2000. Trois ans et demi après le texte de loi, les copropriétaires bénéficient enfin du texte d'application. Il comporte des modifications importantes sur la suppression de l'ordre du jour complémentaire, le déroulement de la séance de l'assemblée ou le procès verbal par exemple. Il reste toutefois à paraître le décret sur la comptabilité des syndicats de copropriétaires.

Toutes ces modifications rendent plus que jamais nécessaire le recours à un professionnel qualifié et compétent. N'hésitez pas à venir nous rencontrer pour une gestion efficace de votre patrimoine immobilier.

Votre dévoué...

Arnaud Ferey
Directeur Général.

SOMMAIRE

Edito

Des circonstances favorables
à la poursuite des acquisitions

-p2-

Les règles de majorité en copropriété :

un vrai labyrinthe

Actu

-p3-

- Le risque d'inondation, un vice caché possible
- Préavis réduit pour le locataire : le motif de congé peut être tardif
- Compter l'épaisseur du carrelage ? Les difficultés d'application de la loi Carrez...
- Promesse de vente : attention au délai de levée d'option
- Vente en viager : l'indemnité réduite par le juge

Baromètre

Le chiffre du mois

Interview

-p4-

Elisabeth Ruimy-Cahen : "Le droit des baux commerciaux laisse une large place à la liberté contractuelle"

A savoir

- Des contrats plomb bientôt obligatoires pour les baux
- La redevance d'archéologie préventive à nouveau réformée
- ISF : déduire le coût de l'amiante

Exceptionnel
dans le 15^e

-p3-

Des majorités à géométrie variable : tout dépend de l'importance des décisions à prendre

Les décisions de la copropriété sont prises en assemblée générale à la majorité. Le principe est bien connu, mais en réalité il existe plusieurs majorités et les praticiens emploient bien souvent des expressions comme majorité de l'article 24, de l'article 25 ou encore double majorité de l'article 26. Il n'est ni simple de savoir de quelle majorité relève une décision, ni inutile de rappeler à quoi correspondent ces majorités et comment elles se calculent.

LES REGLES DE MAJORITE EN COPROPRIETE :

un vrai labyrinthe

La loi du 10 juillet 1965 a prévu quatre majorités différentes en fonction de la gravité des décisions à prendre.

Majorité de l'article 24 :

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Par exemple, si les copropriétaires présents ou représentés ont 8 000/10 000^e, les résolutions sont en principe approuvées lorsqu'elles remportent 4 001 voix pour. Mais si lors du vote d'une des résolutions les copropriétaires abstentionnistes représentent 2 000/10 000^e, la décision sera adoptée si elle obtient 3 001 voix pour. Aucun quorum n'est nécessaire.

Cette majorité de l'article 24 est d'application générale sauf si une autre majorité est expressément prévue par la loi.

Majorité de l'article 25 :

Les décisions sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, y compris donc ceux qui sont absents, non représentés ou s'abstiennent. Ainsi, sur 10 000^e, la majorité de l'article 25 ne peut être acquise qu'avec 5 001 voix. En l'absence de décision prise à cette majorité et si la résolution a obtenu au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires (c'est-à-dire 3 334 voix/10 000), un second vote peut être immédiatement organisé au cours de la même assemblée. La décision est alors adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (majorité de l'article 24), à moins que l'assemblée ne décide de reporter la question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Si le premier vote n'a

pas recueilli le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, une seconde assemblée peut être convoquée dans le délai de 3 mois et la décision prise à la majorité de l'article 24.

Majorité de l'article 26 :

Les décisions sont prises à la majorité des membres de la copropriété représentant au moins les 2/3 des voix. Par exemple, pour une copropriété qui regroupe 20 copropriétaires, la majorité est acquise avec les voix de 11 d'entre eux à condition qu'ils représentent au moins 6 667 voix /10 000. Cette majorité exige un double quorum minimum (on parle souvent de la double majorité de l'article 26). Pour faire face à l'absentéisme chronique des copropriétaires, la loi a assoupli le calcul de cette majorité pour le vote de la plupart des travaux d'amélioration. Si les travaux recueillent l'approbation

de la majorité des membres de la copropriété réunissant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale (et non plus les 2/3 des voix de tous les copropriétaires), une 2^e assemblée peut être convoquée. Celle-ci décidera valablement d'engager les travaux à la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix des présents ou représentés.

Unanimité :

Les décisions les plus importantes sont adoptées à l'unanimité de tous les copropriétaires (article 26 de la loi). Tous les copropriétaires doivent donc être présents ou représentés à l'assemblée générale et voter pour.

Rédaction des Editions Francis Lefebvre

EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE
42, rue de Villiers
92532 Levallois cedex
Commandes et informations
au 01 41 05 22 22



Vos droits, votre argent 2005
Avec cédérom GRATUIT
38 €

Impôts, immobilier, héritage, loisirs, épargne, enfants, voisinage, justice, retraite, succession...

1488 pages de conseils pratiques pour connaître vos droits, protéger votre entourage et faire fructifier votre patrimoine !
www.effl.fr
En vente en librairie et grande surface

QUELQUES EXEMPLES DE MAJORITES

DECISIONS	Majorité article 24	Majorité article 25*	Majorité article 26	Unanimité	Majorité article 24	Majorité article 25*	Majorité article 26	Unanimité	DECISIONS
ASSEMBLEE GENERALE :									CONSEIL SYNDICAL :
Election du président de séance et des scrutateurs pour chaque assemblée générale	X					X			Election, révocation
Désignation d'un secrétaire de séance autre que le syndic	X				X				Détermination de ses règles de fonctionnement si non prévues par le règlement de copropriété
PARTIES COMMUNES, PARTIES PRIVATIVES, CHARGES DE COPROPRIETE :						X			Fixation du montant des contrats à partir duquel sa consultation est obligatoire
Vente de parties communes en application d'une obligation de la loi, par exemple pour la création d'une cour rendue obligatoire		X				X			Mandat donné au conseil pour prendre au nom du syndicat une décision d'administration courante
Vente de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble				X			X		Renoncation à constituer un conseil syndical
Autre vente de parties communes ou acquisition de parties privatives et modification des charges en conséquence			X		X				SYNDIC :
Transformation des toilettes communes en local à vélo			X		X				Choix, renouvellement, révocation
Modification de la répartition des charges en cas de changement d'usage des parties privatives		X			X				Mandat donné au syndic pour prendre au nom du syndicat une décision d'administration courante
Modification d'un jardin partie commune à usage privatif en une cour accessible à tous				X	X				AUTRES DECISIONS :
								X**	Suppression du poste de concierge
					X				Approbation des comptes et du budget prévisionnel
					X				Autorisation donnée au syndic pour agir en justice au nom du syndicat
					X				Approbation du contrat d'assurance de l'immeuble
						X			Refus d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé

* A défaut de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25, la résolution peut être adoptée à la majorité de l'article 24 à l'occasion, selon le cas, d'un second vote immédiat ou d'une seconde assemblée générale convoquée dans les 3 mois.
** Le vote de la suppression du poste de concierge à la majorité de l'article 26 est admis si une solution de rechange est mise en place et permet d'assurer dans les mêmes conditions, les mêmes services. C'est très rare en pratique.

Jurisprudence

LE RISQUE D'INONDATION,**un vice caché possible**

Le fait qu'un immeuble soit susceptible d'être inondé peut constituer un vice caché qui peut affecter la validité de la vente.

La Cour de cassation a admis récemment que le risque d'inondation d'une maison pouvait constituer un motif d'annulation d'une vente pour vice caché. Les vendeurs soutenaient, en vain, que l'inondation venant d'un fonds supérieur à l'immeuble vendu, elle constituait un élément extérieur incompatible avec le vice caché.

"Attendu qu'ayant relevé que les (acquéreurs) rapportaient la preuve de l'existence d'inondations, en janvier et mars 2001, sur leur terrain mais aussi à l'intérieur de la maison, faits qui s'étaient renouvelés à plusieurs reprises et dont les propriétaires précédents avaient été aussi victimes, la cour d'appel, qui n'a pas fait de constatation sur la cause de ces inondations et qui a souverainement retenu que la preuve n'était pas rapportée que des travaux de nature à prévenir toute nouvelle inondation aient été réalisés par la commune, a pu en déduire l'existence d'un vice caché inhérent à la maison elle-même."

Il est donc inutile de vouloir masquer à son acquéreur le fait que la maison a pu être inondée, cela risque d'affecter la validité de la vente. (Cass. Civ. 3e, 7 juil. 2004, n° 848, cassation partielle sans renvoi)

PREAVIS REDUIT POUR**LE LOCATAIRE :** le motif de congé peut être tardif

Il est possible à un locataire de justifier tardivement du motif qui l'autorise à donner congé avec un préavis réduit à un mois au lieu de trois mois.

Selon un arrêt de la Cour de cassation, le locataire d'un bail d'habitation qui donne congé sans motif peut justifier plus tard d'un motif pour bénéficier d'un préavis réduit : "ayant constaté que les époux (locataires) avaient donné congé le 29 mai 2000 pour le 31 juillet suivant et relevé qu'il résultait d'un arrêté pris le 1er août 2000 par le maire de Puteaux que Mme B (locataire) avait fait l'objet d'une mutation, le tribunal a retenu à bon droit, que le fait que les locataires n'aient justifié que tardivement de cette mutation ne les

privait pas de leur droit à donner congé avec un délai de préavis réduit et en a exactement déduit que le montant des loyers et charges dus devait être arrêté à la date d'effet de ce congé."

Cette décision favorable au locataire lui permet de donner congé sans motif et de justifier en cours de préavis du motif qui l'autorise à se prévaloir d'un délai réduit (ces motifs, mutation et perte d'emploi notamment, sont prévus par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989). (Cass. Civ. 3e, 7 juillet 2004, n° 883, rejet)

COMPTER L'ÉPAISSEUR DU CARRELAGE ?**Les difficultés d'application de la loi Carrez**

Pour le calcul de la surface au sens de la loi Carrez, faut-il tenir compte de l'épaisseur des carrelages apposés sur le mur ?

En application de cette loi (art. 46 de la loi du 10 juillet 1965), l'acheteur qui constate une différence de plus de 5 % entre la surface réelle et la surface mentionnée dans l'acte de vente peut obtenir une réduction de prix. La jurisprudence apporte progressivement des précisions sur cette législation. Un arrêt de la cour d'appel de Paris a statué récemment sur un litige où le dépassement du seuil de 5 % dépendait du point de savoir si l'épaisseur du carrelage devait être intégrée dans la surface. On peut retenir trois informations pratiques de cette décision :

- il faut effectuer le calcul "au droit du mur nu", donc sans tenir compte de l'épaisseur du carrelage,
- un placard peut être intégré dans la superficie privative,
- la responsabilité de l'expert qui effectue le mesurage peut être engagée s'il commet une erreur dans la détermination de la surface. (CA Paris, 9 juin 2004, 2e ch. A, n° 2003/00632)

PROMESSE DE VENTE :**attention au délai de levée d'option**

L'acquéreur doit être vigilant pour ne pas laisser passer le délai de levée d'option, faute de quoi il risque de perdre ses 10 %. Cette formalité s'impose, même en cas de décès du vendeur.

Le bénéficiaire d'une promesse de vente doit lever l'option dans les délais fixés au contrat, même si le vendeur est mort entre la signature de la promesse de vente et la date prévue pour la signature de l'acte notarié.

L'acquéreur bénéficie d'une option enfermée dans un délai. Il peut confirmer son intention d'acquérir, il lève l'option et signe l'acte notarié avec son vendeur. Il peut aussi renoncer à acheter, mais il perd alors l'indemnité d'immobilisation qu'il a versée à la signature de la promesse (10 % du prix en général). Dans le cas où le vendeur est décédé, faute d'avoir levé l'option, l'acquéreur peut perdre son indemnité :

« Considérant que l'acquéreur n'a pas levé l'option dans le délai contractuel ; qu'il ne l'a pas plus fait dans les jours ni même dans les mois qui ont suivi, entendant ne lever l'option qu'après la réalisation des conditions suspensives ; Considérant que la levée d'option devait être faite par l'acquéreur, indépendamment de l'acceptation de la succession, les héritiers étant liés par la promesse signée par leur auteur ; [...] Considérant que l'acquéreur ne peut qu'être condamné à payer l'indemnité d'immobilisation due au fait de la caducité de la promesse à défaut de levée d'option. »

Ainsi, même dans le cas particulier où l'un des vendeurs est mort entre la signature de la promesse et l'expiration du délai de levée d'option, le bénéficiaire doit se manifester dans ce délai. Il doit le faire indépendamment de la décision que prendront les héritiers d'accepter ou non la succession.

(CA Paris, 2e ch. A, 8 sept. 2004, n° 03/11 252)

VENTE EN VIAGER :**l'indemnité réduite par le juge**

Les contrats de vente en viager prévoient souvent des clauses pénales sévères pour le cas où l'acheteur ne paie pas la rente au vendeur. Si elles sont excessives, elles peuvent être réduites par le juge.

Il s'agissait d'un appartement situé dans le 1er arrondissement vendu en 1994, le vendeur restant dans les lieux (viager occupé). En raison de retard de paiement

2000  **PAR AN**

C'est le nombre de nouveaux contribuables soumis à l'ISF en raison notamment de l'absence de réévaluation du barème de cet impôt, mais aussi des donations et des successions.

Un chiffre communiqué officiellement par le ministre de l'économie au député Bruno BOURG-BROC (JOAN Q 20 juillet 2004, n° 28516, p. 5520).

de la rente, le vendeur avait adressé un commandement de payer à son acquéreur, lequel avait payé avec une quinzaine de jours de retard. Le vendeur avait obtenu devant le tribunal l'application de la clause du contrat : **annulation de la vente et conservation par le vendeur de toutes les sommes versées à titre de rente, comme indemnité.**

La cour d'appel réduit fortement la somme à payer :

« Considérant que cette disposition revêt un caractère manifestement excessif, dès lors que le créancier retrouve la pleine propriété d'un bien qu'il n'a cessé d'occuper depuis la vente et qui, situé rue Saint-Honoré à Paris, a acquis sur le marché immobilier une plus-value de nature à augmenter de façon considérable sa valeur patrimoniale, tout en percevant des arrérages totalisant la somme de 185 986 €, tandis que la débirentière perd son droit de propriété tout en ayant réglé pendant dix années les arrérages sans avoir eu la jouissance du bien et sans avoir causé d'autres incidents que ceux ayant donné lieu à la délivrance des commandements [...] dont les causes ont été réglées [...] avec un retard de quelques jours [...] ;

Que le retour dans le patrimoine du vendeur d'un capital immobilier affecté d'une plus-value importante lui permettra aisément de rembourser à l'acquéreur les arrérages perçus. »

La cour d'appel réduit la clause pénale à 35 000 €.

La cour applique l'article 1152 du Code civil qui permet au juge de réduire les clauses pénales qui sont manifestement excessives (CA Paris, 9 sept. 2004, n° 032921, 2e ch. B)

>>

PROPRIETAIRES BAILLEURS,

"Vous avez besoin de voir plus clair dans la gestion de votre patrimoine immobilier ?"

Contactez-nous, nous vous apporterons information, sécurité et transparence

ISAMBERT,
Tél : 01 44 19 62 62

>>

COPROPRIETAIRES,

"Vous souhaitez changer de syndic..."

Interrogez-nous :

ISAMBERT,
Tél : 01 44 19 62 62

Reste quelques appartements



Près de la Mairie du 15^e Isambert commercialise :
Appts, libres ou occupés, du 2 au 5 pièces

Renseignements : Tél : 01 44 19 62 62