

Lefèvre, Société d'Avocats

Brèves de droit immobilier

I/ Vente d'immeuble

1/ La nullité de la vente entraîne la nullité du prêt souscrit par l'acheteur

(Cass. Civ. 3^e 30 janvier 2013)

Une SCI a acheté un ensemble immobilier puis le revend par lots. En raison du défaut de pouvoir de son gérant, cet achat et ces ventes successives ont été annulés. La banque qui avait accordé des prêts aux sous-acquéreurs a formé une demande en dommages-intérêts auprès des notaires des différentes cessions.

La Cour d'appel déboute la banque car son préjudice n'était qu'hypothétique dès lors que le contrat de prêt a été conclu pour une durée de 2 ans de sorte qu'à la date d'annulation des ventes, les prêts étaient censés être entièrement remboursés.

Dans ces circonstances, la Cour d'appel a conclu que le dommage subi par la banque est dépourvu de tout lien de causalité avec la faute des notaires.

L'arrêt d'appel est cassé : **la nullité d'une vente entraîne la nullité du prêt qui l'accompagne du fait de la disparition de la cause du contrat de prêt**, le dommage de la banque doit donc être réparé.

Il est important de noter que la 3^e Chambre va à contresens des autres chambres de la Cour de Cassation.

2/ Une servitude non apparente n'est pas un vice caché

(Cass. Civ. 3^e 27 février 2013)

Après avoir acheté un terrain, les acheteurs apprennent qu'une canalisation traverse leur terrain. Cette servitude conventionnelle n'était ni mentionnée dans l'acte de vente, ni publiée à la conservation des hypothèques.

La Cour d'appel a condamné les vendeurs à payer 30 000 € aux acheteurs au titre de la perte de valeur du terrain étant donné que cette canalisation constitue un vice caché, garantie à laquelle les vendeurs sont tenus (article 1641 du Code civil).

La Cour de cassation procède à un revirement de jurisprudence et casse cet arrêt : **une servitude non apparente ne constitue pas un vice caché mais relève des dispositions de l'article 1638 du Code civil.**

L'action fondée sur les vices cachés (article 1641 du Code civil), détermine s'il existe **un vice inhérent à la chose**, alors que l'action fondée sur l'article 1638 du Code civil, permet de dédommager l'acquéreur lorsqu'**une charge extérieure** grève le bien vendu **sans que ce dernier soit affecté d'un défaut structurel.**

L'intérêt de la distinction repose notamment sur l'étendue de la réparation.

II/ Urbanisme - Construction

1/ Le Maire ne peut interrompre des travaux conformes aux autorisations d'urbanisme en vigueur

(Conseil d'État 26 juin 2013)

Le Maire de Boulogne-Billancourt ne s'était pas opposé à la déclaration de travaux déposée par une SCI.

Après avoir dressé **un procès-verbal d'infraction mentionnant la méconnaissance de diverses dispositions du Plan d'Occupation des Sols** de la commune, le Maire a pris un arrêté interruptif de travaux.

La SCI a alors obtenu un permis modificatif et a ensuite recherché la responsabilité de l'État pour l'interruption des travaux qu'elle considérait injustifiée.

Si le Maire peut en principe, en vertu des dispositions de l'article L.480-2 du Code de l'urbanisme, interrompre les travaux pour lesquels a été relevée, par procès-verbal dressé une infraction mentionnée à l'article L.480-4 de ce Code, résultant soit de l'exécution de travaux sans les autorisations d'urbanismes, soit de la méconnaissance des autorisations délivrées.

Le Conseil d'État indique dans cet arrêt que **le Maire ne peut légalement prendre un arrêté interruptif pour des travaux exécutés conformément aux autorisations d'urbanisme en vigueur à la date de sa délivrance.**

Et ceci même si le Maire estime que ces travaux méconnaissent les règles d'urbanisme et notamment le document local d'urbanisme.

2/ Vers un nouveau droit de préemption en cas de cession d'un local commercial

(Rép. min. n° 4447 ; JOAN 8 janv. 2013, p. 195)

En application des dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, tout vendeur d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité **doit adresser au maire de la commune une déclaration préalable de son projet d'aliénation** en précisant dans cet acte le prix et les conditions de la cession.

Le 8 janvier 2013, la ministre du Commerce s'est montrée favorable à **l'instauration d'un nouveau droit de préférence au profit du preneur en cas de cession du local commercial** qui exerce son activité dans ce local et qui actuellement, ne bénéficie d'aucune priorité d'achat.

La mesure proposée présenterait en effet des avantages pour le preneur, sans nuire pour autant aux intérêts du bailleur cédant.

Elle lui permettrait ainsi d'acquérir le local et d'y poursuivre son activité dans de meilleures conditions économiques puisqu'il n'aurait plus de loyer à payer.

Le bailleur, quant à lui, resterait libre de céder le local, si le commerçant ou l'artisan n'était pas intéressé ou en l'absence d'accord sur le prix demandé.

La procédure instaurée pourrait être calquée sur celle prévue par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.

III/ Baux commerciaux

1/ Modalités de calcul de l'indemnité d'éviction - Prise en compte des seules activités autorisées par la bail

(Cass. Civ. 3^e 9 avril 2013)

Un bailleur a donné à bail à une société preneuse un commerce « *d'articles de Paris, maroquinerie, bimbeloterie et solde de tous ces articles* ».

Le propriétaire a ensuite **donné congé** à sa locataire, sans offre de renouvellement et **avec offre d'une indemnité d'éviction**.

La société preneuse a alors assigné la bailleuse en paiement de cette indemnité, laquelle a été accordée par les juges du fond.

Pourtant, cette dernière fait grief à l'arrêt d'appel de ne pas avoir correctement fixé le montant de l'indemnité d'éviction et **demande à ce que le chiffre d'affaires de toutes les activités soit pris en compte pour le calcul de l'indemnité** (même celle de « bazar » non autorisées par le bail).

Le preneur est débouté de sa demande au motif que **seules les activités autorisées par le bail peuvent être retenues pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction**.

La Cour de cassation s'en remet ainsi à l'appréciation des juges du fond qui ont souverainement estimé que « *la bimbeloterie n'était pas assimilable à des produits bon marché ou soldés tels qu'articles de plage, produits d'entretien ou d'hygiène proposés à la vente par le preneur* » de telle sorte que le bailleur était tenu de régler une indemnité d'éviction calculée sur la seule activité autorisée par le bail.

2/ Un bail commercial prévoyant un loyer progressif « par paliers » n'écarte pas la référence à l'indice du coût de la construction lors du renouvellement

(Cass. Civ. 3^e 6 mars 2013)

Un bailleur avait offert le renouvellement du bail et le preneur avait accepté que le loyer soit fixé progressivement par paliers.

Le bailleur entendait obtenir la fixation du loyer à la valeur locative, tandis que le preneur demandait l'application des dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce qui érige en principe l'évolution du nouveau loyer en fonction de la variation de l'indice.

La Cour d'appel a estimé que la règle du plafonnement posée par l'article L.145-34 du code de commerce ne pouvait, en l'espèce, recevoir application, puisque le loyer initial n'avait été que temporaire.

La Cour de cassation a cassé la décision : « *pour la fixation du prix du bail renouvelé, la variation indiciaire prévue par l'article L.145-34 du code de commerce doit être appliquée au loyer initial acquitté par le preneur lors de la prise d'effet du bail à renouveler, nonobstant la fixation dans le bail expiré d'un loyer progressif par paliers* ».

Il n'existe donc aucune incompatibilité entre un « bail à paliers » et le principe de plafonnement du loyer de renouvellement.

Les modalités conventionnelles de fixation du loyer ne peuvent exclure la règle du plafonnement, et la variation indiciaire doit s'appliquer au loyer initial acquitté par le preneur lors de la prise d'effet du bail à renouveler, et ce nonobstant la fixation conventionnelle d'un loyer progressif par paliers.

IV/ Divers

1/ Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dit « Alur » présenté en Conseil des Ministres le 26 juin 2013

Ce projet de loi, voté à l'automne, s'intéresse à tous les aspects de la gestion immobilière et notamment aux aspects suivants :

Organisation des professions immobilières :

- **Plafonnement des frais d'agence ;**
- **Mise à jour de la liste des documents interdits** pour une demande de location ;

Baux d'habitations :

- **Champ d'application de la loi de 1989 :** à la notion d'habitation principale est substituée celle de résidence principale ;
- **Instauration d'un mécanisme de diminution du loyer** en cas d'indication de surface erronée ;
- **Fixation d'un loyer médian de référence par le préfet dans les « zones tendues » :** le loyer des locaux mis en location est libre, dans la limite du loyer médian de référence majoré de 20%. Un complément de loyer exceptionnel peut tout de même être appliqué au loyer de base des logements ayant des caractéristiques le justifiant (localisation, confort...). En dehors de ces zones tendues, le loyer reste fixé librement ;
- **Mise en place d'une garantie universelle des risques locatifs obligatoire** pour tous les locataires et propriétaires, pour les baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

2/ SCI et droit de rétractation en cas d'acquisition

(Cass. Civ. 3^e 24 octobre 2012)

La Cour de cassation a rendu son verdict dans l'affaire concernant la fameuse Villa Léopolda de Villefranche-sur-Mer, pour laquelle une promesse de vente avait été consentie au profit d'une SCI en formation (pour un montant d'environ 400 millions d'euros).

Le fondateur de la SCI avait finalement refusé de signer l'acte authentique et réclamé la restitution de l'indemnité d'immobilisation en excipant du défaut de purge du délai de rétractation (article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitat) et de la nullité corrélative de la promesse. **Il faisait valoir son caractère non-professionnel.**

Les juges du fond avait écarté le bénéfice du délai de rétractation et pris acte de ce que le législateur n'avait pas précisé la notion d'« acquéreur non professionnel » et l'avaient interprétée en fonction de sa finalité qui est de protéger certaines personnes.

Ayant constaté que l'objet social de la SCI était l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés et relevé que **l'acte avait un rapport direct avec cet objet social, la Cour d'appel en a déduit à bon droit que n'étant pas un acquéreur non professionnel, elle ne pouvait bénéficier des dispositions de l'article L. 271-1 précité.**

Avertissement Le contenu de ce document n'est fourni qu'à titre informatif et ne constitue pas un avis juridique. Vous ne devez et ne pouvez pas vous fonder sur une quelconque information citée dans ce document sans demander l'avis d'un avocat. Le cabinet Lefèvre, Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité quant à l'usage des informations contenues dans ce document.

Pour plus d'information sur toute question en Droit Immobilier, veuillez contacter :

Guillaume Lefèvre – avocat associé & Florence Large – avocat associé

13 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris – Tél. : 33 (0)1 56 62 31 31 – Fax : 33 (0)1 56 62 31 30

glefevre@lefevreassociates.com – www.lefevreassociates.com – flarge@lefevreassociates.com
