

# Lefèvre, Société d'Avocats

## Actualité - Droit immobilier

### I/ Vente d'immeuble

#### 1/ Transmissibilité à l'acquéreur des droits et actions attachés à l'immeuble vendu

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 10 juil. 2013)

Une SCI, maître d'ouvrage, a fait édifier un immeuble en recourant à divers locataires d'ouvrage.

Postérieurement à son achèvement, la SCI qui a constaté des désordres et des non-conformités, a engagé une action en responsabilité à l'encontre des différents intervenants ayant participé à la construction en vue d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices, puis a vendu l'immeuble en différents lots de copropriété.

**Le syndicat des copropriétaires a aussi engagé une action** en sollicitant la condamnation, tant de la SCI que des différents locataires d'ouvrage, à l'indemniser au titre des désordres et non-conformités relevés sur l'immeuble.

Ces actions ont été introduites sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun (art. 1147 Code civil) et non sur la responsabilité des constructeurs (art. 1792 et suivants du Code civil), en raison de l'absence de réception des travaux.

La Cour de cassation a affirmé que « *sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente et ce nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire* ».

La Cour de cassation semble mettre un terme à un débat évolutif sur la question de la transmission à l'acquéreur des droits et actions attachés à l'immeuble vendu.

En effet, si le principe de cette transmission était acquis de longue date, il comportait néanmoins des exceptions

en raison de la date de survenance des désordres ou de l'existence d'actions déjà engagées par le vendeur au jour de la conclusion de la vente.

#### 2/ Notaire et agent immobilier tenus de vérifier les déclarations des parties

(Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 16 oct. 2013)

Un vendeur a vendu un immeuble suivant acte authentique reçu par notaire, laquelle vente a été déclarée inopposable à la liquidation judiciaire du vendeur. L'acquéreur a alors assigné l'agent immobilier et le notaire ainsi que son successeur en responsabilité et indemnisation.

La Cour d'appel l'a débouté de ses demandes : dans l'acte authentique de vente, le vendeur a indiqué être retraité et avoir la plénitude de ses droits et capacités, n'être pas et n'avoir jamais été en liquidation judiciaire. Pour les juges du fond, en l'absence de tout indice permettant de douter de la véracité des affirmations du vendeur et en l'absence de connaissance par le notaire de l'ancienne profession d'artisan du vendeur, la responsabilité du notaire ne peut être retenue.

L'arrêt est cassé. Si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, **il est, cependant, tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse.** La Haute juridiction apporte la même solution en ce qui concerne l'agent immobilier rédigeant une promesse de vente.

### 3/ Promesse unilatérale de vente : l'exécution forcée continue d'être refusée

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 12 juin 2013)

**Lorsque le promettant se rétracte pendant le délai d'option, le bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente ne peut obtenir l'exécution forcée du contrat projeté par la promesse ; seule l'allocation de dommages-**

intérêts, autrement dit l'engagement de la responsabilité délictuelle du promettant, est admise.

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence constante (arrêt de principe Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 15 déc. 1993 : « *la levée de l'option par le bénéficiaire de la promesse postérieurement à la rétractation du promettant excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la réalisation forcée de la vente ne peut être ordonnée* ».)

## II/ Urbanisme - Construction

### 1/ Extension du champ d'application de l'article 14-1 de la loi sur la sous-traitance, même en l'absence du sous-traitant sur le chantier

Emmaüs a confié la réalisation de travaux de réhabilitation à Bouygues Bâtiment, laquelle a sous-traité les travaux de plomberie, chauffage, ventilation, à ETC Bâtiment qui avait elle-même sous-traité la réalisation des notes de calcul et des plans d'exécution au cabinet Bringer. Ce dernier est donc intervenu en sous-traitance de second rang.

N'ayant pas été réglé par ETC Bâtiment, et après mise en liquidation judiciaire de cette dernière, le cabinet Bringer a alors assigné Emmaüs en paiement des sommes qui lui étaient dues sur le fondement des dispositions de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975.

La Cour d'appel de Versailles a débouté le sous-traitant de ses demandes considérant que les documents produits aux débats par le cabinet Bringer n'apportaient pas la preuve qu'Emmaüs avait eu connaissance de son intervention sur le chantier, que son intervention était difficile à connaître du fait que son personnel n'était pas présent sur le chantier, et que le cabinet Bringer n'avait signalé son intervention au maître de l'ouvrage qu'à l'époque où ses prestations étaient achevées et le chantier terminé en ce qui le concernait.

La Cour de cassation censure cette décision en relevant : **« qu'en statuant ainsi, alors que le maître de l'ouvrage est tenu des obligations instituées par l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975, dès qu'il a connaissance de l'existence du sous-traitant, nonobstant son absence sur le chantier, et l'achèvement de ses travaux ou la fin du chantier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».**

Cet arrêt ne fait qu'étendre le champ d'application des dispositions de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 s'inscrivant dans une ligne jurisprudentielle constante, **et renforçant de manière significative les droits du sous-traitant.**

### 2/ Violation d'une règle d'urbanisme en dépit de l'obtention d'un certificat de conformité

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 23 oct. 2013)

Un propriétaire, estimant que la maison en cours d'édification sur le terrain voisin, dépasse la hauteur autorisée par le POS et le permis de construire, obtient la désignation d'un expert et, après le dépôt du rapport, assigne le propriétaire voisin en démolition du toit de sa maison et paiement de dommages-intérêts.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence le déboute de sa demande de dommages-intérêts considérant que le voisin s'est vu accorder un certificat de conformité pour les travaux ayant fait l'objet du permis de construire, que ce certificat, dont la légalité n'est pas contestée, atteste de la conformité des travaux au permis de construire, que cette décision administrative, que le juge de l'ordre judiciaire ne saurait remettre en cause, prévaut sur les constatations effectuées par les experts judiciaires et apporte la preuve qu'aucune violation des règles d'urbanisme ne saurait être reprochée au voisin, et qu'en l'absence de faute imputable à celui-ci, il ne saurait voir engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

L'arrêt est cassé car **la faute, résultant de la violation d'une règle d'urbanisme et recherchée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, peut être établie par tous moyens.**

L'arrêt de cassation souligne la portée trop importante qu'ont accordée les juges du fond à un acte administratif (certificat de conformité), en méconnaissance d'une règle générale de droit civil qui prévoit que la preuve de prétentions peut être apportée par tous moyens.

## III/ Baux commerciaux

### 1/ Licéité de la clause d'indexation ayant recours à un indice de base fixe

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 11 déc. 2013)

Le débat sur la validité de certaines clauses d'indexation prenant en compte un indice de base fixe pour le calcul de chacune des indexations, divisait la jurisprudence et la doctrine depuis plusieurs années.

La Cour de cassation énonce « **qu'ayant retenu que l'application d'un indice de référence fixe n'avait pas conduit, lors des indexations successives, à une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions, la cour d'appel a pu en déduire de ce seul motif que la clause contractuelle d'indexation se référant à un indice de base fixe était valable.** »

Le débat ne portait pas sur la détermination d'un paramètre de variation soumis à certaines conditions de validité par le Code monétaire et financier, ni sur la périodicité de l'indexation qui doit présenter un caractère automatique, mais sur la référence à un indice de base qui constitue ensuite un indice de référence fixe.

La Cour de cassation ne tranche pas définitivement le débat mais renvoie à l'interprétation souveraine du juge du fond, lequel avait retenu que l'application de cet indice de base ne conduisait pas automatiquement à une distorsion sanctionnée par le Code monétaire et financier.

Les partisans du non-écrit pourront déplorer qu'un ordre public de direction fasse l'objet d'une interprétation par le juge du fond, mais la position de la Cour de cassation s'avère claire : il faut rechercher l'intention des parties, et en l'absence de distorsion organisée, la clause d'indexation avec indice de base fixe est valable.

Le débat animé sur la validité des clauses d'indexation n'est, pour autant, pas définitivement tranché, puisque certaines rédactions organisent l'effet de rattrapage prohibé par le Code monétaire et financier, notamment dans le cadre d'une indexation avec un bail à paliers.

### 2/ Clause d'accession en cas de travaux réalisés par le preneur

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 17 sept. 2013)

Le preneur a réalisé, avec l'accord du bailleur, des travaux consistant en l'aménagement d'un bureau et d'un local d'accueil faisant ainsi passer une partie des locaux d'un garage à l'état brut à un local à usage de bureau.

La Cour d'appel avait plafonné le loyer au motif que le bail stipulait que les travaux réalisés par le preneur faisaient accession au bailleur en fin de bail et que le bailleur n'avait pas participé directement ou indirectement aux travaux.

L'arrêt est cassé en raison du fait qu'« *en présence d'une clause d'accession prévoyant l'accession des améliorations en fin de bail, la modification notable, au cours du bail à renouveler, des caractéristiques du local par la réalisation de travaux par le preneur à ses frais exclusifs entraîne le déplafonnement du prix du bail lors du premier renouvellement, à moins que ces travaux ne constituent des travaux d'amélioration.* »

La Cour d'appel avait injustement appliqué le régime des améliorations aux travaux modifiant les caractéristiques des locaux. La cassation était donc inévitable.

### 3/ Formalisme relatif à la notification du mémoire en fixation du loyer

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 16 oct. 2013, 2 arrêts)

**1<sup>er</sup> arrêt (pourvoi n°12-20.103) :** La notification du mémoire en fixation du prix est remplie lorsque son destinataire est à même de retirer la lettre recommandée présentée à son domicile. La Cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition relative à la remise effective de la lettre recommandée qu'elle ne comporte pas, a violé les dispositions des articles R.145-26 et R.145-27, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de commerce.

**2<sup>e</sup> arrêt (pourvoi n°12-19.352) :** La notification d'un mémoire peut toujours être faite par voie de signification alors même que la loi l'aurait prévu sous une autre forme et l'appellation d'un acte de « *conclusions récapitulatives après dépôt du rapport d'expertise* » n'entache la procédure d'aucune irrégularité dans la mesure où aucun texte n'impose l'emploi du nom « *mémoire* » à peine de nullité.

## IV/ Divers

### 1/ Ordonnance n°2013-890 du 3 oct. 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en VEFA

**L'ordonnance du 3 octobre 2013 a supprimé la garantie d'achèvement intrinsèque des ventes VEFA** (garantie sur les propres deniers du promoteur), **dans le secteur protégé, pour les permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.**

Rappelons que le secteur protégé, concerné par cette mesure, est le secteur des immeubles à usage d'habitation et le secteur mixte (immeubles à usage d'habitation et à usage professionnel).

Postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2015, **tout promoteur devra donc obligatoirement souscrire une garantie extrinsèque auprès d'un organisme tiers (assureur, établissement bancaire)** (nouvel article L.261-10-1 Code de la construction et de l'habitation).

L'objectif recherché est de permettre une meilleure sécurisation financière des acquéreurs et un retour de la confiance des consommateurs dans le secteur de la promotion immobilière et donc une relance de ce secteur.

### 2/ Projet de loi n°1338 dit « Pinel » affectant le statut des baux commerciaux

Le projet de loi Pinel relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, déposé devant l'Assemblée nationale le 21 août dernier, comporte plusieurs mesures intéressant directement le statut des baux commerciaux.

Ce projet de loi, susceptible d'être discuté au Parlement dès janvier 2014, prévoit que les modifications apportées au statut soient applicables aux baux conclus ou

renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant celui de la publication de la loi.

#### **Abandon de l'indice de coût de la construction (ICC) :**

Afin de maîtriser les hausses de loyers commerciaux, le projet de loi envisage de remplacer l'ICC par l'indice des loyers commerciaux (ILC). Depuis sa création en 2008, le remplacement était optionnel, il deviendrait ainsi obligatoire.

#### **Limitation de l'augmentation du loyer :**

Il est également prévu de limiter l'augmentation de loyer à 10%. En vue de permettre un équilibre financier, un lissage s'appliquerait ensuite tous les ans jusqu'à ce que l'intégralité de l'augmentation soit intégrée dans le loyer.

#### **Bail dérogatoire :**

Dans le souci de favoriser le recours aux baux dérogatoires, la durée maximale de ce type de bail serait portée de 2 à 3 ans.

#### **Obligation d'établir un état des lieux et de dresser un inventaire des charges :**

L'établissement d'un état des lieux contradictoire au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution serait désormais obligatoire ; en outre le bail devra comporter un inventaire précis des charges et indiquer leur répartition entre les parties.

#### **Création d'un droit de préemption au profit du preneur :**

Le preneur disposerait désormais d'un droit de préemption en cas de vente du local commercial loué. La violation de ce droit serait sanctionnée par la nullité de la vente. En cas d'acceptation de l'offre qui devrait intervenir dans le délai d'un mois, le locataire disposerait alors d'un nouveau délai de deux mois pour signer l'acte de vente.

#### **Extension de la compétence des commissions départementales de conciliation :**

Pour encourager le recours à la médiation, la compétence de ces commissions serait étendue aux loyers révisés ainsi qu'aux charges et travaux.

---

**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 & Julien Cohen – 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@lefevreassociés.com – www.lefevreassociés.com – jcohen@lefevreassociés.com

---