

Lefèvre, Société d'Avocats

Droit immobilier

I/ Vente d'immeuble

1/ Loi Alur du 24 mars 2014 & renforcement de l'encadrement de la vente d'immeuble

La loi ALUR (*Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*) a pour objectif de « mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété ». Le législateur a donc prévu **l'annexion de nouveaux documents à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente (art. L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitat)**, et notamment :

- **Ensemble des diagnostics techniques ;**
- **RCP, EDD, ensemble des actes publiés les modifiant ;**
- **PV des AG de copropriété** des 3 dernières années ;
- **Montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel** payées par le copropriétaire vendeur sur les 2 derniers exercices ;
- **Sommes pouvant rester dues par le vendeur** au syndicat des copropriétaires ;
- **État global des impayés de charges** au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs (sauf si le syndicat comporte moins de 10 lots et a un budget prévisionnel inférieur à 15.000 €) ;

• Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, **le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds** versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot, et

- **Carnet d'entretien de l'immeuble.**

En plus de l'attestation comportant la mention de la superficie du lot vendu, **les documents énoncés ci-dessus doivent être annexés à la promesse pour ouvrir le délai de rétractation ou de réflexion de l'acquéreur** (art. 721-3 du Code de la construction et de l'habitat).

Ces nouvelles dispositions sont d'application immédiate pour toutes les promesses conclues postérieurement au 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi.

2/ Loi Alur & soumission au droit de préemption urbain en cas de vente d'un lot de copropriété achevé

Le lot de copropriété à usage d'habitation qui n'était jusqu'au 27 mars 2014, jamais soumis au DPU simple, **s'y voit soumis, pour six ans entre la 4^e et la 10^e année d'achèvement.**

II/ Urbanisme - Construction

1/ Loi Alur du 24 mars 2014 & principales réformes en droit de l'urbanisme

Le Titre IV, intitulé « **Moderniser les documents de planification et d'urbanisme** » de la loi Alur, comporte différentes dispositions visant notamment à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain, et notamment :

- **Transfert automatique de la compétence d'élaboration des PLU aux intercommunalités (PLUI) ;**
- **Suppression du POS, du COS**, de la taille minimale des terrains dans le PLU et possibilité de prévoir un « coefficient de biotope » pour préserver les espaces naturels en ville ;

• **Réforme importante du droit de préemption urbain** (nouveau champ d'application, modification du contenu de la DIA, etc.) ;

• **Création d'un droit de préemption au profit de la commune** en cas de mise en copropriété de l'immeuble ;

• Renforcement de l'ingénierie territoriale au travers des Établissements publics fonciers d'État et locaux ;

• Clarification de la hiérarchie des normes, renforcement de la participation des citoyens en amont des projets d'urbanisme.

La loi Alur prévoit également **l'émergence d'un droit des sites pollués** : accès à l'information sur les sols pollués,

responsabilité du propriétaire de sols pollués, encadrement et sécurisation des opérations de reconversion de sites industriels pollués.

2/ Travaux sur construction existante partiellement irrégulière : durcissement de la jurisprudence Thalamy

(CE 13 déc. 2013)

Le Conseil d'État revient partiellement sur la jurisprudence Thalamy (CE 9 juillet 1986) selon laquelle un maire ne peut légalement accorder un permis de construire portant extension d'un bâtiment prenant appui sur une partie du même bâtiment construite, elle, sans autorisation.

Cette jurisprudence était donc limitée aux seuls cas de figure où les travaux pour lesquels l'autorisation était sollicitée prenaient appui sur les éléments irréguliers de la construction, ou en étaient indissociables : un permis de construire portant sur une construction existante irrégulièrement érigée ne pouvait donc pas être accordé **sans que cette dernière ne soit préalablement régularisée**.

Le présent arrêt constitue une remise en cause de la jurisprudence Thalamy puisque **désormais la régularisation de l'existant édifié sans autorisation est indispensable bien que l'extension du bâti ne prenne pas appui sur la partie construite sans autorisation** :

« Lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de

nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation».

3/ Le loyer d'un bail emphytéotique ne se révisé pas comme celui d'un bail commercial

(Cass. Civ. 3^e 19 fév. 2014)

Suite à une cession partielle d'un bail emphytéotique, un preneur exploite un village de vacances depuis 1982. En 2004, le propriétaire des lieux loués se prévalant d'une augmentation de la valeur locative de plus de 10 %, sollicite la révision et la fixation judiciaire du loyer.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel qui avait retenu, pour fixer à une certaine somme le montant du loyer à compter du 15 juin 2004, qu'il existait une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant une incidence sur l'activité exercée, et ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Selon la Haute Cour, **les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145-33 du Code de commerce ne s'appliquent pas au loyer du bail emphytéotique, au terme duquel le preneur, titulaire d'un droit réel pendant sa durée, ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement ni à indemnité d'éviction**.

III/ Baux commerciaux

1/ Opposabilité du congé délivré à l'un des preneurs solidaires

(Cass. Civ. 3^e 19 fév. 2014 n°12-17.263)

En l'espèce, un bail commercial a été conclu par deux époux. A la suite du décès de Monsieur, le bailleur a refusé le renouvellement du bail à Madame. Celle-ci l'a alors assigné en paiement d'une indemnité d'éviction et déclara, en cours d'instance, intervenir volontairement au nom de ses deux enfants mineurs, héritiers du défunt.

La cour d'appel a estimé qu'il appartenait au bailleur, ayant connaissance du décès de l'un des preneurs, de vérifier si celui-ci avait des ayants droit. Or, le bailleur s'était au contraire contenté de notifier le refus de renouvellement du bail à l'épouse survivante à titre personnel et n'avait pas délivré congé aux ayants droit du preneur décédé, lesquels étaient devenus cotitulaires du bail.

La décision est censurée par la Cour de cassation : **le décès de l'un des codébiteurs solidaire qui laisse plusieurs**

héritiers n'efface pas le caractère solidaire de la dette au regard des débiteurs originaires. Le refus de renouvellement signifié à l'épouse est opposable aux héritiers de l'époux solidaire.

2/ Transmission universelle de patrimoine de la société locataire, pas de cession de bail

(Cass. Civ. 3^e 9 avril 14)

En pratique, il est fréquent qu'une clause du bail imposant au preneur de soumettre au bailleur le projet de cession pour agrément, requière l'intervention du propriétaire à l'acte, voire, comme en l'espèce, **subordonne la validité de l'acte à l'autorisation expresse du bailleur**.

Une telle précaution n'est toutefois efficace que pour autant que la transmission des droits du preneur s'inscrit dans le cadre d'une cession de droit au bail (au sens de l'article L. 145-16 du Code de commerce).

En l'espèce, l'unique associé de la société locataire avait décidé sa dissolution, ce qui entraîna, en application de l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil, la transmission universelle de son patrimoine (y compris le droit au bail) à l'associé unique : celui-ci s'était donc substitué à elle dans tous les biens, droits et obligations, sans que la qualification de « cession » ne puisse être retenue.

Partant, le bailleur ne pouvait solliciter la résiliation du bail pour défaut de demande d'autorisation préalable expresse de la part de son cocontractant, puisque la TUP ne constitue pas une cession de bail pour laquelle l'autorisation du bailleur était contractuellement requise.

3/ Caractère instantané et irrémédiable des infractions invoquées pour refuser le renouvellement sans indemnité d'éviction

(CA Paris 26 fév. 2014)

En cas de non renouvellement du bail commercial, le bailleur peut échapper au paiement de l'indemnité d'éviction s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire, motif laissé à l'appréciation des juges du fond (art. L. 145-17 du Code de commerce).

Si l'infraction est réversible (ex. : retard dans le paiement des loyers), le bailleur a l'obligation de mettre en demeure le locataire de régulariser. Cette mise en demeure n'est pas nécessaire si l'infraction est irréversible (ex. : cession irrégulière de droit au bail, fermeture administrative du fonds de commerce, travaux non autorisés, etc.).

Dans l'arrêt commenté, **les infractions reprochées au preneur dans le congé tenant, outre à la transformation sans autorisation d'un WC en douche, aux contrôles intempestifs de l'accès à l'immeuble et aux obstacles mis tant à la jouissance par les copropriétaires de leurs propres biens qu'à la présence d'artisans pour l'entretien de l'immeuble, ont été instantanées et irrémédiablement commises de sorte qu'aucune mise en demeure n'était nécessaire et que leur gravité est telle qu'elles légitiment le refus de renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction.**

IV/ Divers

1/ Loi Alur du 24 mars 2014 & Baux d'habitation

La loi Alur a refondu la loi du 6 juillet 1989 concernant les baux d'habitation. Certaines dispositions ne sont pas d'application immédiate (et notamment : encadrement des loyers, garantie universelle des loyers).

D'autres s'appliquent immédiatement aux baux conclus postérieurement au 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi, et notamment les dispositions suivantes :

Rappelons pourtant que la jurisprudence avait considéré que les dégradations des parties communes de l'immeuble ne présentaient pas un caractère irréversible (Cass. Civ. 3^e 11 juin 1997). Il semblerait que dans le cas d'espèce, les troubles apportés à la jouissance des autres occupants de l'immeuble étaient d'une particulière gravité justifiant le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction.

4/ Droit à indemnité d'éviction en cas de contestation du congé par le preneur et de départ des lieux

(Cass. Civ. 3^e 19 fév. 2014 n°11-28.806)

En l'espèce, un bailleur a délivré un congé avec refus de renouvellement de bail et sans offre d'indemnité d'éviction. Le preneur a demandé l'annulation du congé et le versement d'une indemnité d'éviction. En cours de procédure, postérieurement à l'expiration du délai de préavis, le preneur a quitté les lieux et restitué les clés.

La cour d'appel, relevant que le congé était dépourvu de tout motif, prononce sa nullité, considère que le bail s'est poursuivi par tacite prolongation et que le preneur, par son départ volontaire des lieux, est à l'origine de la rupture du bail. De la sorte, le départ volontaire du preneur sans attendre l'issue de la procédure en nullité du congé qu'il avait lui-même initiée ne constituait pas un cas légal d'ouverture du droit à indemnité d'éviction.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel estimant que **« le preneur auquel un congé dépourvu de motif est délivré peut quitter les lieux sans attendre l'issue de la procédure judiciaire qu'il a initiée et que sa demande en constat de la nullité du congé pour défaut de motif ne peut le priver de son droit à indemnité d'éviction ».**

La solution donnée par la Cour de cassation s'inscrit dans la continuité de sa jurisprudence relative aux conséquences attachées au non-respect des conditions posées par les articles L. 145-9 et L. 145-17 du Code de commerce en matière de motifs du congé.

- **Frais d'intermédiaires à la charge du bailleur tant pour les locations vides que meublées** à l'exception de certains frais (visites, constitution du dossier, rédaction du bail, état des lieux) pouvant être partagés équitablement entre le bailleur et le locataire et dans la limite d'un plafond défini par un décret à venir ;

- **Mentions obligatoires dans le contrat de location vide** (surface habitable, montant et date de versement du dernier loyer acquitté par le locataire ayant quitté les lieux depuis

moins de 18 mois, nature et montant des travaux effectués depuis la fin du dernier bail ou depuis le dernier renouvellement) ;

- **Délai de prescription plus court qu'avant** (1 an au lieu de 5 ans pour l'action en révision du loyer, sinon droit commun : 3 ans au lieu de 5) ;
- **Modification des règles de préavis** (délais ramenés à un mois dans certains cas, conditions d'âge du bailleur et du preneur modifiées) ;
- **Nécessité de justifier la délivrance d'un congé reprise par un « caractère réel et sérieux »** ;
- **Restriction à la vente du logement après l'acquisition du bien occupé** (tant pour un congé vente que pour un congé reprise).

Cette loi est extrêmement dense et les points évoqués ci-dessus ne sont pas exhaustifs.

2/ Loi Alur du 24 mars 2014 & Vente à la découpe

Le régime des ventes à la découpe s'applique dès la vente de **5 lots de copropriété** (au lieu de 10 auparavant).

La commune dispose maintenant d'un droit de préemption en matière de découpe, lequel intervient en cas d'absence d'acceptation par le locataire de son droit de préemption « art. 10 de la loi du 31 déc. 1975 ».

Enfin, lorsqu'un **immeuble indivis, situé en « zone tendue » (définie par décret à venir) et ayant 5 lots d'habitation ou plus, est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus** que leur durée contractuelle.

3/ Loi Alur du 24 mars 2014 & Copropriété

La loi Alur comporte plusieurs dispositions réformant la loi du 10 juillet 1965 relative aux copropriétés et notamment :

- **Obligation d'immatriculation des copropriétés ;**
- **Transparence accrue des honoraires des syndics** : le compte séparé devient obligatoire, sauf pour les copropriétés de moins de 15 lots, sans frais supplémentaire pour les copropriétaires, et les tarifs des syndics seront encadrés, en dehors des frais de gestion courante compris dans un forfait annuel, un syndic ne pourra facturer qu'un nombre limité de prestations listées dans un décret ;

• **Modification des règles de prise de décision en assemblée générale de copropriété** en vue de faciliter la réalisation de travaux ;

• **Création d'un fonds de travaux obligatoire** sauf pour les petites copropriétés pour anticiper et faciliter le financement des travaux.

4/ Régime fiscal des marchands de biens

(Cass. Com 4 fév. 2014)

Un marchand de biens acquiert un immeuble en décembre 1994 et fait connaître son intention de revendre l'immeuble dans un délai de 4 ans, ce qui lui permet d'acquérir ce bien en franchise des droits de mutation à titre onéreux.

Au terme du délai imparti (soit décembre 1998), l'immeuble n'avait pas été revendu : à cette date, l'intéressé avait cessé son activité professionnelle en conservant la propriété de ce bien. Sans doute l'immeuble avait-il, sur le plan fiscal, quitté son patrimoine « professionnel » pour intégrer son patrimoine « privé ». Mais ce transfert n'était évidemment pas constitutif d'une mutation à titre onéreux de nature à satisfaire aux conditions légales de l'exonération.

La condition de revente n'ayant pas été respectée, l'Administration a remis en cause l'exonération via une proposition de rectification notifiée à l'intéressé en avril 2003, soit plus de 4 ans après la date à laquelle la déchéance du régime de faveur était acquise.

Le redevable avait contesté les droits mis à sa charge en invoquant la prescription du pouvoir d'imposition de l'Administration. La loi prévoit en effet que, pour les droits d'enregistrement et les impositions assimilées, le droit de reprise de l'Administration ne peut s'exercer que jusqu'à la fin de la 3^e année suivant celle de l'enregistrement de l'acte ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée. Il avait obtenu satisfaction devant le juge du fond.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel car la prescription abrégée (3 ans) n'est opposable à l'Administration que si « *l'exigibilité des droits et taxes a été suffisamment révélée par le document enregistré ou présenté à la formalité [...] sans qu'il soit nécessaire de procéder à des recherches ultérieures* ». À défaut, c'est le délai de prescription de droit commun qui est applicable (soit 10 ans à l'époque).

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