

Lefèvre, Société d'Avocats

Droit immobilier

I/ Vente d'immeuble

1/ Précision sur la notion d'acquéreur professionnel

(Cass. Civ. 3^e 16 sept. 2014)

Une promesse de vente a été consentie à une SCI. Dans les 7 jours, cette SCI a entendu se prévaloir de la faculté de rétractation de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) pour se désengager de la promesse, tout en sollicitant la restitution du dépôt de garantie.

Devant le refus des promettants de restituer le dépôt de garantie, la SCI a assigné les promettants.

La Cour d'appel a condamné les promettants à restituer ce dépôt de garantie en retenant que la SCI n'était pas un professionnel de l'immobilier car elle ne faisait pas d'opération d'achat-revente.

Cette décision a été censurée sur le visa de l'article L.271-1 du CCH : « *Qu'en statuant ainsi, alors que la promesse de vente avait un rapport direct avec l'objet social de la SCI* ».

La simple concordance entre la conclusion de la promesse de vente et l'objet social de la SCI suffit à établir que l'acquéreur est un professionnel.

Cette décision confirme le choix de la Cour de cassation d'identifier les SCI en tant qu'acquéreur professionnel.

2/ Préjudices liés à la responsabilité du notaire

(Cass. Civ. 2^e 2 juillet 2014)

Un lot d'immeubles en copropriété a été acquis en VEFA, **sans que ses acquéreurs aient été informés par le notaire de l'existence d'un recours en référé contre le permis de construire et de l'impossibilité pour le vendeur de garantir la desserte de l'immeuble via la parcelle voisine.**

Pour ces raisons, l'immeuble ne fut pas livré dans les délais prévus. Les manquements du cédant avaient conduit les juges du fond à prononcer la résolution de la vente, et la résiliation du prêt destiné à la financer, posant derechef la question des responsabilités consécutives.

La Cour d'appel a déclaré responsables *in solidum* le vendeur et le notaire, au titre des fautes contractuelles du premier et des fautes délictuelles du second, **retenant classiquement un manquement à leurs devoirs d'information et de conseil propre à compromettre la validité et l'efficacité de l'acte notarié.**

L'allocation de dommages et intérêts est venue compenser intégralement (I) l'obligation de restituer le prix de la vente manquée, (II) la somme due au titre de la clause pénale stipulée dans l'acte de vente et (III) les sommes dues au titre du préjudice locatif infligé à l'acheteur.

Néanmoins, la banque ne peut obtenir réparation du fait de la restitution à l'acquéreur des intérêts de retard du prêt immobilier anéanti : la banque ne fait ici que reverser ces intérêts à l'acquéreur et ne subit pas de préjudice.

La neutralisation des effets passés n'engendre pas un dommage pour le prêteur tenu de restituer les intérêts perçus (remise des choses en leur état antérieur).

3/ Travaux d'agrandissement sans permis de construire, dol et responsabilité civile de l'agence immobilière

(Cass. Civ. 3^e 21 oct. 2014)

Une promesse de vente a été signée par intermédiaire d'une agence immobilière. Quatre mois après la signature de l'acte, les vendeurs ont communiqué aux acquéreurs un acte notarié dont il résulte que, trente ans auparavant, l'immeuble vendu ne comportait que deux pièces. La maison a donc été agrandie.

Les vendeurs se révèlent incapables de préciser aux acheteurs à quelle époque les travaux d'agrandissement ont été réalisés. La seule certitude est qu'il y a eu des travaux d'extension de la maison entre 1977 (date de l'acte notarié communiqué par les vendeurs) et 2007 (date de la signature de la promesse).

Les juges du fond, approuvés par la Cour de cassation, ont annulé la vente pour dol sur le fondement de l'existence

d'une « *incertitude juridique et administrative* » tenant aux extensions non autorisées et irrégulières, réalisées à une date indéterminée dont la maison a fait l'objet. **Les juges considèrent que cette incertitude fait obstacle au projet d'aménagement de la maison par les acquéreurs, ce qui rend le vice manifestement substantiel.**

Ensuite, au visa de l'article 1147 du Code civil, lequel sanctionne l'obligation de résultat, la Cour de cassation

constate que **la promesse de vente a été signée par l'intermédiaire d'une agence immobilière, qui est un professionnel de l'immobilier, et qu'à ce titre elle est tenue d'une obligation de renseignement et de conseil et doit s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de l'acte.**

La formulation est proche de celle couramment usitée par la Cour de cassation pour condamner les notaires.

II/ Urbanisme - Construction

1/ Acquéreur bénéficiaire d'une action contractuelle pour les désordres nés antérieurement à la vente

(Cass. Civ. 3^e 9 juillet 2014)

Un maître d'ouvrage a sollicité la condamnation de l'architecte et de son assureur en indemnisation de son préjudice (affaiblissement de la structure existante).

La Cour d'appel l'a déclaré irrecevable en ses demandes au motif que le maître d'ouvrage (acquéreur) n'avait pas la qualité pour agir eu égard à l'absence de qualité de « partie » aux contrats de construction, ceux-ci ayant été conclus avec une autre société, bénéficiaire d'une promesse de vente du terrain.

Dans son pourvoi, le maître d'ouvrage soutenait qu'il serait venu aux droits et obligations de la société ayant conclu un contrat avec le maître d'œuvre, la société du maître d'ouvrage ayant été constituée justement pour acquérir les biens en vue de la vente intervenue à son profit.

Au visa de l'article 1147 du Code civil, l'arrêt est cassé : « *sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir contre les constructeurs même pour les dommages nés antérieurement à la vente sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire* ».

Ce principe, adopté en matière de responsabilité décennale (Cass. Civ. 3^e 23 sept. 2009), est maintenant

appliqué en matière de responsabilité contractuelle pour les désordres nés antérieurement à la vente.

2/ Bail à construction et libre cessibilité

(Cass. Civ. 3^e 24 sept. 2014)

Un preneur a cédé son bail à construction à une SCI. Le bailleur ayant délivré à la SCI plusieurs commandements de payer visant la clause résolutoire, la SCI l'informe qu'elle a cédé le bail à une autre société. Le bailleur assigne la SCI en requalification du contrat en bail commercial et à défaut, en résolution du bail à construction aux torts de la SCI.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par le bailleur.

Le bail à construction conférant au preneur un droit réel immobilier, la Cour d'appel en a déduit à juste titre que **la clause soumettant la cession à l'agrément du bailleur est nulle et de nul effet car elle constitue une restriction au droit de céder du preneur contraire à la liberté de cession.**

La Cour de cassation adopte ainsi une interprétation large de la liberté de cession édictée par l'article L.251-3 du CCH, lequel est d'ordre public. Jusqu'alors, les clauses contrevenant aux caractéristiques essentielles du bail à construction entraînaient sa disqualification en bail ordinaire ou commercial. Cela n'est désormais plus le cas : la qualification de bail à construction supplante désormais la clause (qui est donc déclarée incompatible).

II/ Baux commerciaux

1/ Nouvelle répartition des charges, impôts et taxes : décret d'application de la loi Pinel du 3 novembre 2014

La loi Pinel met en place plus de transparence dans la répartition des charges, impôts et taxes entre le bailleur et le preneur. Il a notamment été créé **l'article R. 145-35 du Code de commerce qui précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire :**

- les dépenses (en ce compris les honoraires et les travaux de mise en conformité avec la réglementation) relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (à l'exception de la taxe foncière et des impôts liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement) ;

- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local, objet du bail ;
- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants.

Ensuite, le nouvel article R.145-36 du Code de commerce précise que **l'état récapitulatif annuel doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi** ou, pour les immeubles en copropriété, **dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Lorsque le locataire en fait la demande**, le bailleur doit lui communiquer tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

Le nouvel article R.145-37 du Code de commerce précise que les informations contenues dans **l'état prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 années suivantes et l'état récapitulatif des travaux des 3 dernières années** doivent être communiquées au locataire dans **le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale**. De même, dès que le locataire en fait la demande, le bailleur doit lui fournir tout document justifiant le montant des travaux.

Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret.

2/ Autres précisions apportées par le décret d'application de la loi Pinel

L'article R.145-1-1 du Code de commerce, nouvellement créé, précise que la date du congé à retenir lorsqu'il est

délivré par lettre avec accusé de réception est la date de la 1^{re} présentation de la lettre.

Ensuite, il est précisé que la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision (R.145-20 du Code de commerce).

Ces dispositions sont applicables aux contrats en cours à la date de publication du décret.

3/ Conditions de validité des appels de provision de charges et refacturation au locataire (Cass. Civ. 3^e 5 nov. 2014)

La locataire d'un bail commercial a assigné son bailleur en résiliation du bail, laquelle a demandé le reversement de charges mises contractuellement à la charge de la locataire. Le bail prévoyait que la locataire verse une provision trimestrielle et qu'une régularisation intervienne annuellement en fonction de l'arrêté de comptes.

Aucune régularisation n'ayant été faite dans les conditions du bail, la Cour a retenu que les appels trimestriels de provisions sont sans cause : le locataire est donc en droit de réclamer le remboursement des provisions versées. Cette somme étant déduite de la créance de loyers et indemnités d'occupation impayées.

Les régularisations de charges doivent donc intervenir dans le strict respect du formalisme prévu au contrat de bail. À défaut, les appels de provisions sont sans cause et n'ont pas à être payés par le locataire.

IV/ Divers

1/ Portée de la mise en conformité des statuts d'une ASL hors délai (Cass. Civ. 3^e 5 nov. 2014)

La Cour de cassation affirme que l'absence de mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre (ASL) la prive de sa capacité d'ester en justice mais ne remet pas en cause son existence légale.

En l'espèce, une ASL constituée en 2001 disposait, conformément à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et au décret du 3 mai 2006, **d'un délai expirant le 5 mai 2008** pour procéder à la régularisation de ses statuts.

En 2009, l'ASL, maître d'œuvre d'un ensemble immobilier, a assigné les constructeurs en indemnisation de son préjudice suite à différents désordres affectant des travaux.

L'ASL a publié la modification de ses statuts **en 2012** soit quatre ans après la date limite légale prévue par les textes et trois ans après l'assignation.

Sur le fondement de l'article 117 du Code de procédure civile, la Cour d'appel a donc considéré que l'ASL avait perdu son droit d'agir en justice (irrégularité de fond affectant la validité des actes).

L'article 121 du Code de procédure civile prévoit cependant que dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.

La Cour de cassation a donc censuré l'arrêt d'appel car au moment où la Cour d'appel a statué, **en 2013**, l'ASL avait publié la modification des statuts et donc avait recouvré son droit d'ester en justice.

Par ailleurs, la loi du 24 mars 2014 dite ALUR a précisé que les ASL qui ont mis leurs statuts en conformité après le 5 mai 2008 ont, dès le 26 mars 2014, recouvré leurs droits d'agir en justice, d'acquiescer, de vendre, d'échanger, de transiger, d'emprunter et d'hypothéquer.

2/ Chronologie des opérations de donation et de cession et neutralisation des plus-values (CE 28 mai 2014)

Le 20 juin 2000, M.B. a déclaré avoir transféré, par deux ordres de mouvement du 16 juin 2000 de la société A, la pleine propriété de 450 actions nominatives à chacun de ses deux enfants. Cet acte a été enregistré aux impôts **le 4 juillet 2000**.

Le 23 juin 2000, M. B., associé de la société A, agissant tant en son nom propre qu'au nom des autres actionnaires, avait consenti une promesse de cession de la totalité des 2.500 actions de la société A.

L'Administration a imposé intégralement entre les mains de M. B. le montant de la plus-value réalisée à l'occasion de cette cession sur le fondement de l'article 150-0 A du Code général des impôts, **sans tenir compte de la donation de titres de la société A qu'il avait consentie à ses deux enfants, au motif notamment que cette donation avait pris effet postérieurement à la cession des actions.**

La donation des titres étant intervenue au plus tard à la date d'enregistrement de l'acte, la Cour administrative d'appel a estimé qu'elle était donc nécessairement antérieure au paiement de la cession.

La Cour, après avoir jugé que l'administration n'apportait pas la preuve de ce que la donation n'aurait été inspirée que par le seul motif d'éviter l'impôt ou qu'elle aurait revêtu un caractère fictif, a prononcé la décharge sollicitée par M. B.

Le pourvoi du ministre chargé du budget a été rejeté.

Au terme d'une appréciation souveraine des clauses de la promesse de cession du 23 juin 2000, la Cour a estimé que la condition prévue à son article 6-1, tenant à la réalisation d'un audit devant être remis au plus tard le 27 juin 2000 afin de permettre au cessionnaire d'être informé de la situation des capitaux propres de la société et prévoyant qu'il pouvait renoncer, le cas échéant, au vu des résultats de cet audit, à l'acquisition des titres, présentait un caractère suspensif, **impliquant que le transfert de propriété ne pouvait intervenir avant sa levée.**

En second lieu, la Cour a relevé que le paiement des actions de la société A, objet de la promesse de cession du 23 juin 2000, était intervenu **le 10 juillet 2000** après le

dépôt du rapport établi par deux cabinets d'audit (date des chèques).

La donation des 900 actions aux enfants de M. et Mme B. était donc antérieure à la cession de la totalité des 2.500 actions de la société A ; M. B n'étaient donc pas imposable pour la plus-value réalisée à l'occasion de cette cession.

3/ Validité de l'hypothèque accordée pour la dette d'un associé : nécessité d'un intérêt social (Cass. Com 23 sept. 2014)

Une SCI de gestion constituée entre M. X, gérant, sa mère et sa sœur a consenti une hypothèque à la banque qui avait accordé un prêt à l'associé-gérant pour les besoins de son activité commerciale.

Préalablement, l'emprunteur avait fait modifier les statuts ; les associés avaient alors unanimement décidé de modifier l'objet social afin d'y inclure la faculté pour la SCI de se porter caution solidaire en faveur d'un associé et de conférer toutes garanties sur l'immeuble social.

L'emprunteur ayant fait l'objet d'une procédure collective, la banque fit délivrer un commandement de saisie immobilière qui a été contesté. La Cour d'appel a annulé l'hypothèque au motif qu'elle était contraire à l'intérêt social.

Le pourvoi formé par la banque est rejeté : la sûreté accordée au créancier d'un associé qui est « *de nature à compromettre l'existence même de la société* » n'est pas valable car contraire à l'intérêt social. La SCI ne tirait aucun avantage de son engagement qui portait sur son unique actif, **et ceci même si un tel acte entre dans l'objet social de la SCI.**

Cette décision met en évidence une double proposition : l'intérêt social ne se confond pas avec l'objet social, et la validité de l'affectation hypothécaire pour la dette d'un associé ne peut résulter de la seule prévision statutaire de cette possibilité.

Le critère prépondérant est donc celui de la conformité de la sûreté à l'intérêt social. Le consentement unanime des associés reste un élément secondaire.

Ensuite, il est bon de rappeler que la validité de la sûreté est subordonnée à la proportionnalité de l'engagement.

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