

Brèves de droit immobilier

Brèves n° 2- Décembre 2008

I/ Contrat d'acquisition d'immeuble

1. Efficacité des clauses prévoyant l'exécution en nature des promesses unilatérales de vente (Cass Civ 3, 27 mars 2008)

On se souvient du coup de tonnerre qu'avait provoqué l'arrêt de la Cour de Cassation du 15 décembre 1993 selon lequel les promesses unilatérales ne peuvent que se résoudre en dommages et intérêts et pourtant le bénéficiaire ne peut donc obtenir l'exécution en nature de l'engagement du promettant.

Aujourd'hui la Cour de Cassation revient, à petite touche sur sa jurisprudence. Après avoir opéré, en effet, un revirement spectaculaire dans le domaine des pactes de préférence (Cass Civ 3 26 mai 2006), la Cour de Cassation indique : « *ayant retenu que si les parties à une promesse unilatérale de vente étaient libres de convenir que le défaut d'exécution par le promettant de son engagement de vendre pouvait se résoudre en nature par la constatation judiciaire de la vente [...]* »

En affirmant cela, la Cour de Cassation maintient sa jurisprudence antérieure (inexécution sanctionnée par des dommages et intérêts) mais indique que les parties peuvent déroger à ce principe.

Cet arrêt est d'une importance considérable pour la sécurité juridique des avant-contrats.

2. Requalification de l'indemnité d'immobilisation en clause pénale dans la promesse synallagmatique de vente (Cass Civ 3, 24 septembre 2008)

La stipulation, parfois qualifiée à tort d'indemnité d'immobilisation (qui a pour objet de faire assurer par l'acquéreur l'exécution de son obligation) constitue, pour les promesses synallagmatiques, une clause pénale.

En l'espèce, une promesse synallagmatique de vente est conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Celle-ci défaille par la faute de l'acquéreur. Le vendeur invoque alors la clause du contrat qui prévoit qu'en présence d'une telle faute, le dépôt de garantie versé par l'acquéreur restera acquis au vendeur « à titre d'indemnité d'immobilisation ».

La Cour de Cassation censure la position des juges en considérant que « *la stipulation qui avait pour objet de faire assurer par l'acquéreur l'exécution de son obligation de diligence aurait dû être requalifiée en clause pénale* ».

La Cour rappelle donc que l'indemnité d'immobilisation ne s'envisage que dans les PUV.

II/ Urbanisme/Construction

1 Conditions de recours à une VEFA par une collectivité publique (CE, 14 mai 2008)

En principe, les collectivités publiques sont libres de gérer leur patrimoine comme elles veulent et de recourir au contrat de VEFA pour **acquérir** des biens immobiliers.

Toutefois, dans une décision en date du 8 février 1991, le Conseil d'Etat considère que *« lorsque l'objet de l'opération est la construction même pour le compte d'une collectivité d'un immeuble entièrement destiné à devenir sa propriété, cette collectivité ne peut recourir légalement à la VEFA et doit passer par la voie classique du marché des travaux »*.

Cette solution est reprise et confirmée dans un arrêt rendu par le Conseil d'Etat en date du 14 mai 2008 qui approuve la Cour d'Appel d'avoir constaté que l'immeuble étant entièrement destiné à devenir sa propriété et que celui-ci étant conçu en fonction des besoins propres de la personne publique, la collectivité ne pouvait se porter acquéreur via une VEFA.

Le critère (d'interdiction de recours à la VEFA) est donc triple : (i) l'immeuble est construit pour compte propre, (ii) il est destiné à devenir entièrement la propriété de la collectivité et (iii) il est conçu en fonction de ses besoins propres.

Cette solution ne peut qu'être approuvée car il y a en effet incompatibilité entre le régime de la VEFA et la loi relative à la maîtrise d'ouvrage public.

2. Déclaration d'intention d'aliéner et changement d'acquéreur (Cass, Civ 3eme 8 octobre 2008)

L'arrêt de la Cour de Cassation en date du 8 octobre 2008 vient préciser les modalités de mise en œuvre de la déclaration d'aliéner en cas de changement d'acquéreur.

Le Conseil d'Etat avait déjà eu à se prononcer sur la question et avait retenu l'absence d'obligation du déclarant en la matière.

Dans sa solution, la Cour de Cassation, reprenant la position du Conseil d'Etat considère que *« le vendeur n'est pas tenu de déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner en cas de vente à un autre acquéreur dès lors que le prix et les conditions de l'aliénation projetée ne sont pas modifiés »*.

Cette solution, sans être novatrice, rappelle le principe selon lequel le rédacteur d'une déclaration d'intention d'aliéner est en droit de ne pas mentionner l'identité de l'acquéreur (en raison du caractère facultatif de cette mention) et que par conséquent, le simple changement d'acquéreur (à conditions économiques équivalents) n'impose pas le dépôt d'une nouvelle DIA.

Cette solution, sans être novatrice, met fin à des incertitudes et à des pratiques divergentes, et permet de résister à la pression croissante des mairies en la matière.

III/ Baux commerciaux

1. Sort du coût de la remise en état dans les rapports entre le bailleur et le locataire (Cass Civ 3, 2 avril 2008)

L'arrêt rendu le 2 avril 2008 par la Cour de Cassation se prononce sur un sujet délicat à savoir la combinaison entre le droit du bail commercial et la police administrative spéciale des installations classées.

En l'espèce, une SCI est propriétaire d'un site dans lequel le locataire exploite une usine de production de produits chimiques.

Dans le cadre de la cessation de son activité, ce locataire est obligé de dépolluer le terrain (en vertu de la législation ICPE).

Les travaux entrepris par le locataire excédant la simple remise en l'état (le preneur restituant donc le site en meilleur état qu'*ab-initio*), le locataire sollicite une indemnisation.

La Cour de Cassation, dans un arrêt en date du 2 avril 2008 répond par la négative en considérant que « *la remise en l'état du site résultant d'une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique, était à la charge du locataire* ».

La Cour se place sur le terrain de la police administrative spéciale car la remise en état du site est à la charge définitive du locataire. Par conséquent, le preneur ne peut prétendre à une indemnité au titre du bail commercial.

En pratique, cette solution est conforme tant à la réglementation ICPE qu'au droit des baux commerciaux.

2. Revirement de jurisprudence en matière de déplaçonnement du loyer renouvelé en cas de travaux (Cass Com 9 juillet 2008)

Il résulte des dispositions de l'article L145-34 du code de commerce que le plafonnement du loyer renouvelé peut être écarté lorsque des modifications notables sont intervenues au cours du bail écoulé et qu'elles ont eu une incidence sur l'exploitation commerciale.

La jurisprudence considérait donc que ces modifications devaient être intervenues au cours du bail expiré et devaient avoir eu un impact sur le fonds considéré.

La Cour de Cassation adopte un revirement de jurisprudence dans son arrêt en date du 9 juillet 2008 en considérant que « *les travaux réalisés au cours du bail expiré ne peuvent constituer un motif de déplaçonnement du nouveau loyer qu'autant qu'ils ont eu une incidence favorable sur l'activité exercée par le preneur.* »

En l'espèce, les travaux réalisés par le bailleur ont rendu l'immeuble plus attractif mais ils n'ont pas eu d'effet sur l'activité du locataire.

La Cour de Cassation adopte donc la même position qu'en matière de modification de facteurs locaux de commercialité et ajoute une nouvelle condition en exigeant que les travaux d'amélioration effectués par le bailleur soient des **travaux d'amélioration notable ayant un impact économique favorable sur l'activité du locataire.**

IV/ Autres (financement, fiscalité)

1. Constitution et inscription de sûretés réelles par l'Agent des sûretés (Security Agent) pour le compte des créanciers

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a modifié l'article 2328-1 du Code civil qui dispose désormais que « *toute sûreté réelle peut être constituée, inscrite, gérée et réalisée pour le compte des créanciers de l'obligation garantie par une personne qu'ils désignent à cette fin dans l'acte qui constate cette obligation* ».

L'ajout du terme « *constitué* » permet de mettre fin aux difficultés d'interprétation de l'article quant à la mission de l'agent des sûretés dans le cadre des crédits syndiqués.

La constitution et l'inscription d'une sûreté étant deux étapes bien différentes, la nouvelle rédaction de l'article permet de mettre en exergue le fait que *l'agent des sûretés a la faculté de constituer une sûreté.*

Le législateur a ainsi renforcé les pouvoirs de l'agent des sûretés et consacré la notion de *parallel debt*.

Cette modification va avoir une grande importance en matière immobilière puisque les règles de la publicité foncière se prêtaient très mal, dans les crédits syndiqués, à des cessions de participation, surtout lorsque l'Agent cessait ses fonctions.

2. Rachat par une SCI de ses propres parts et droits d'enregistrement (Cass Com 23 sept. 2008)

Dans cette affaire, une société a racheté à un associé les parts sociales qu'il détenait, moyennant le versement d'une somme d'argent. Le même acte constate une réduction de capital (annulation des titres).

Lors de l'enregistrement, l'acte est taxé au droit de partage de 1% (actuellement 1,10%).

L'administration conteste cette analyse et souhaite voir appliquer le droit de mutation de 4,80%, applicable à la cession de parts sociales (actuellement 5%).

La question qui s'est posée est celle de savoir si le droit de partage devait s'appliquer en présence d'une opération de réduction de capital.

La Cour de Cassation répond par la négative en posant comme principe que l'opération ne s'analyse pas en un partage, même partiel, et que les droits de mutation s'appliquent.

En pratique, il convient de noter que le critère retenu est celui de l'absence ou non de liquidation de la société : seule la présence d'une liquidation de la société permet de bénéficier du régime de faveur.

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 sur 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 immobilière, veuillez contacter :

Guillaume Lefèvre ou Laurent Simonneau, Avocats Associés

20, rue Euler – 75008 Paris

Tel : 33(0) 1 56 62 31 31- Fax : 33(0) 1 40 67 76 17

glefevre@lefevreassocies.com ou lsimonneau@lefevreassocies.com