

Brèves de droit immobilier

Brèves n°6 – Mai/Juillet 2011

I/ Vente d'immeuble

1. Pouvoirs du gérant et objet social statutaire (CA Paris, 20 mai 2010, pôle 4, 9^e ch.)

Cette décision va dans le sens contraire de la jurisprudence dominante de la Cour de cassation selon laquelle la rédaction large de l'objet social peut favoriser les actes de dispositions pris par le gérant.

En l'espèce, une société civile immobilière consent un bail d'habitation. La gérante fait délivrer un congé au locataire valant offre de vente. La société bailleuse, après acceptation de l'offre par le locataire, invoque la nullité du congé délivré pour défaut de pouvoir de la gérante d'aliéner l'immeuble social, l'objet social consistant dans **l'acquisition** et la **gestion** par tous moyens d'un patrimoine immobilier.

La Cour d'appel reconnaît le défaut de pouvoir de la gérante en indiquant : « **malgré une rédaction large de l'objet social statutaire, les statuts ne mentionnaient pas la vente d'immeubles** ».

Cette décision, contraire à la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation, oblige à la plus grande vigilance sur l'étendue des pouvoirs du gérant d'une SCI. **Pour éviter toute contestation, une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés paraît nécessaire dès lors que la faculté de vendre n'est pas expressément prévue par les statuts.**

2. Indivision – la notification faite au titulaire du droit de préemption ne vaut pas offre de vente (Cass. 1^{ère} civ., 9 février 2011, n° 10-10.759)

Cette décision relève d'une interprétation stricte de la notification prévue à l'article 815-14 du code civil.

Suivant ces dispositions, un co-indivisaire a l'obligation de notifier aux autres co-indivisaires son intention de céder tout ou partie de ses droits indivis à un tiers pour leur permettre, le cas échéant, d'exercer leur droit de préemption.

En l'espèce, après avoir notifié à leurs co-indivisaires leur projet de céder les droits indivis qu'ils détenaient, les co-indivisaires, auteurs de la notification, se rétractent et décident de ne plus vendre.

Les co-indivisaires qui avaient fait part de leur volonté de préempter demandent que le caractère parfait de la vente soit reconnu, la notification ayant été acceptée.

La Cour de cassation rejette la demande des co-indivisaires en se fondant sur le fait que « **la notification de l'intention de céder ses droits faite au titulaire du droit de préemption ne vaut pas offre de vente** ».

La notification n'est donc qu'une proposition qui ne saurait valoir offre de vente.

II/ Urbanisme/Construction

1. Incidence d'une interruption des travaux consécutive à une décision judiciaire sur le délai de validité du permis de construire (CAA Marseille. 9 déc. 2010, n° 09MA00709).

Cette décision, rendue en matière de déclaration de travaux, est transposable au permis de construire.

Un constructeur bénéficie d'une non-opposition tacite à une déclaration préalable de travaux.

Sans contester l'autorisation devant le juge administratif, ses voisins font interrompre les travaux par le juge judiciaire pour violation d'une règle relative au droit de propriété.

Les travaux ayant été interrompus pendant plus d'un an, la question se posait de savoir si l'autorisation devenait caduque en application de l'article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme.

La Cour administrative d'appel de Marseille répond par l'affirmative.

Selon les juges, l'interruption consécutive à une décision judiciaire des travaux déclarés, auxquels l'administration ne s'est pas opposée, « *ne peut par principe entraîner la caducité de l'autorisation* » à la condition uniquement que la décision ordonnant l'interruption porte sur la validité ou l'existence de l'autorisation de construire.

Ainsi, dès lors que l'interruption est la conséquence d'une décision judiciaire portant sur un point juridique autre que la validité ou l'existence de l'autorisation de construire, elle peut entraîner la caducité de l'autorisation en application de l'article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme.

2. Constructions illégales : l'administration publique peut autoriser les travaux nécessaires à la préservation et au respect des normes (CE.3 mai 2011, n°320545)

Les constructions illégales sont susceptibles de faire l'objet d'une action pénale, qui se prescrit par 3 ans (art. L.160-1 et L.480-4 Code urbanisme), de deux actions civiles et d'une action administrative.

La première des actions civiles permet aux tiers et aux mairies de contester pendant un délai de 5 ans les constructions qui violent une servitude d'urbanisme. La seconde, issue de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (art. L.480-14 Code urbanisme), permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale de poursuivre, pendant un délai de 10 ans, toute violation au droit de l'urbanisme.

L'action administrative consiste à refuser un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux sur un immeuble construit illégalement dès lors qu'aucune demande de régularisation n'a été présentée au préalable.

Alors que l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme avait déjà restreint la portée de ce principe, le Conseil d'Etat, dans sa décision du 3 mai dernier, l'a atténuée un peu plus encore.

Les juges ont en effet décidé que pour les constructions anciennes contre lesquelles toutes actions pénales et civiles sont prescrites, l'autorité administrative pouvait autoriser les travaux nécessaires à la préservation et au respect des normes alors même qu'aucune régularisation ne serait possible.

III/ Baux commerciaux

1. Nullité de la clause résolutoire faisant échec aux dispositions de l'article L.145-41 alinéa 1 Ccom (Cass. 3^{ème} civ., 8 déc. 2010, n°09-16.939)

Aux termes de l'article L. 145-41 alinéa 1^{er} du Code de commerce « *Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après commandement demeuré infructueux* ».

En l'espèce, un propriétaire de locaux à usage commercial a fait délivrer à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée dans le bail.

Alors que le commandement de payer mentionnait le délai d'un mois prévu par la loi, la clause résolutoire, sur laquelle le commandement était fondé, prévoyait la résiliation de plein droit du bail quinze jours après sa signification au locataire.

Appelée à statuer sur la validité de la clause résolutoire, la Cour de cassation décide **qu'une clause résolutoire comportant un délai inférieur à celui d'un mois prévu par l'article L. 145-41 du Code de commerce est nulle.**

La Cour confirme que **les dispositions de l'article L.145-41 sont d'ordre public**, il est donc impossible aux parties d'y déroger.

L'application finalement du délai d'un mois dans le commandement de payer ne permet pas de « régulariser » la clause.

La question peut se poser de savoir si les parties peuvent déroger à l'article L.145-41 en prévoyant un délai plus long ?

2. Les conditions d'exercice du droit au renouvellement du sous-locataire (Cass. 3^{ème} civ., 19 janv. 2011, n°09-72.040) :

Cette décision est l'occasion de revenir sur la définition de l'indivisibilité matérielle prévue à l'article L.145-32 alinéa 2 du Code de commerce.

En application de cet article « *A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement, autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties.* »

En l'espèce, un bail principal s'est trouvé résilié par le jeu de la clause résolutoire. Le sous-locataire a alors sollicité du propriétaire le renouvellement de son bail par application des dispositions de l'article L. 145-32, alinéa 2 du Code de commerce.

S'agissant d'un bail de sous-location partielle, il convenait de rechercher si les locaux loués n'étaient pas divisibles matériellement ou par la commune intention des parties.

Après avoir constaté qu'aucune clause du contrat ne prévoyait l'indivisibilité des lieux, la Cour de cassation invite les juges du fond à rechercher s'il était véritablement impossible de séparer les locaux occupés par le locataire de ceux sous-loués.

La Cour de cassation confirme que l'indivisibilité prévue par l'article L.145-32 alinéa 2 doit s'entendre non seulement d'une indivisibilité contractuelle mais aussi matérielle.

IV/ Divers

1. Une réforme du droit de préemption urbain en lecture au Sénat (Prop. de loi Sénat n°323, 25 févr. 2011).

Le texte déposé au Sénat le 25 février 2011 vise, selon son rédacteur, à améliorer et simplifier l'exercice du droit de préemption urbain. Rien ne paraît moins sûr à la lecture des propositions faites.

Le texte propose de donner au titulaire du droit de préemption urbain la faculté, après réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), de solliciter auprès du propriétaire des informations complémentaires sur le bien, notamment concernant l'état de pollution du sol.

Or, il est prévu que cette demande suspende le délai d'instruction, qui est actuellement fixé à deux mois, pour une durée indéterminée. Il est indiqué que la suspension sera effective à compter de la notification au propriétaire de la demande d'information et jusqu'à réception des éléments demandés.

Cet allongement du délai d'instruction pour une durée laissée à la seule discrétion de la **personne publique** ne va certainement pas dans le sens d'une simplification de la procédure de préemption.

La question peut par ailleurs se poser de savoir si la personne publique pourra solliciter des compléments d'information ? Si oui dans quels délais ?

2. Il est possible d'avoir la qualité d'assujéti à la TVA avant d'être titulaire d'un compte d'identification

Cette décision est l'occasion de rappeler que **l'obligation de s'identifier à la TVA constitue une obligation formelle, dont le non respect ne suffit pas à interdire l'exercice du droit de déduction, sous réserve bien évidemment que les conditions de fonds soient réunies.**

En l'espèce, un opérateur a acheté du blé en Lituanie pour l'exporter ensuite vers l'Algérie et la Tunisie. A l'époque où il achète le blé, l'opérateur ne s'est pas identifié à la TVA. L'identification ne sera faite que 6 mois après que les opérations d'achat ont été réalisées.

Aucune TVA ne pouvant être facturée lors de la revente du blé en Algérie et en Turquie, l'opérateur a sollicité de la Lituanie qu'elle lui rembourse le crédit TVA résultant de l'achat du blé.

La question se posait donc de savoir si l'opérateur était fondé à demander le remboursement de la TVA alors même qu'il n'était pas enregistré à l'époque des opérations.

Les juges, après avoir constaté que l'opérateur s'était identifié dans les 6 mois de la conclusion des opérations, reconnaissent la validité de l'enregistrement et décident qu'il a bien ouvert droit à déduction.

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 des affaires et/ou en Droit bancaire, veuillez contacter :

Guillaume Lefèvre ou Patricia Simo avocats associés

33, rue de Lisbonne – 75008 Paris

Tel: 33 (0) 1 56 62 31 31 – Fax : 33 (0) 1 44 17 03 10

glefevre@lefevreassocies.com ou psimo@lefevreassocies.com

Lefèvre, Société d'Avocats