

## Brèves de droit Immobilier

Brèves n° 1- Octobre 2008

### I/ Contrat d'acquisition d'immeuble

#### 1. Condamnation de la théorie du mandat apparent pour un compromis de vente signé par un mandataire sans pouvoirs (Civ 1<sup>ère</sup> 31 janvier 2008)

Jusqu'à cet arrêt important, l'absence ou le dépassement de pouvoir du mandataire pouvait engager le mandant sur le fondement de l'apparence.

La Cour de cassation souhaitait avant tout protéger le tiers acquéreur, surtout lorsqu'il était profane, pour que celui-ci ne soit pas victime de la faute du mandataire (d'autant que ce dernier, en général, est un professionnel).

La Cour de cassation, dans un arrêt du 31 janvier 2008 reverse sa jurisprudence antérieure en affirmant que « *le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives* ».

Les tiers contractants, quelque peu victime de cette solution, devront donc dorénavant faire preuve de prudence en demandant aux intermédiaires de justifier de l'étendue de leur mandat.

**En pratique cette solution va probablement s'étendre à d'autres domaines que la vente et les professionnels devront toujours rester aussi vigilants qu'auparavant.**

#### 2. Retard de livraison et responsabilité délictuelle du vendeur à l'égard du locataire, tiers au contrat de vente (CA Paris 20 février 2008)

Depuis l'arrêt de principe rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation le 15 décembre 1998, les tiers au contrat sont fondés à exercer une action en responsabilité délictuelle à l'encontre de l'une des parties contractante lorsque l'exécution défectueuse du contrat leur a causé un préjudice.

En l'espèce, la Cour d'Appel de Paris a appliqué cette jurisprudence en admettant qu'un locataire puisse agir sur un terrain quasi-délictuel contre le vendeur d'un immeuble à construire, pour retard dans la livraison de l'immeuble.

Cette solution, qui reste classique, était, jusqu'ici, rarement mise en œuvre dans le domaine immobilier.

**D'un point de vue pratique, il convient d'attirer l'attention de nos clients sur le fait qu'une inexécution les expose à des actions non seulement de leurs propres cocontractants mais aussi des tiers « victimes » de l'inexécution.**

## II/ Urbanisme/Construction

### **1 Le vendeur n'a pas d'obligation écrite en matière d'installations classées en cours d'exploitation (Civ. 3<sup>ème</sup> 9 avril 2008)**

L'article L 514-20 du Code de l'environnement dispose que « *lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation* ».

En l'espèce, une société civile immobilière acquiert une propriété bâtie à usage industriel d'entrepôt qu'elle donne à bail commercial à un preneur en ignorant que ce dernier venait de faire l'objet d'un procès verbal d'infraction pour défaut d'autorisation d'exploitation de cette installation classée.

Après avoir donné congé au preneur, le nouveau propriétaire assigne les sociétés venderesses et le notaire en réparation de son préjudice.

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence antérieure en considérant que « *l'alinéa 1<sup>er</sup> du code de l'environnement ne s'applique pas à la vente d'un terrain sur lequel l'exploitation d'une installation classée est en cours* ». Cette solution est à mettre en parallèle avec la position de la Cour de cassation dans un arrêt du 20 juin 2007 qui considérait que « *seules les installations soumises à autorisation entrent dans le champ de cette obligation d'information* ».

**En pratique même si cette solution apparaît sévère pour les acquéreurs, ces derniers bénéficieront sans doute d'une action contre le vendeur sur le terrain de l'obligation d'information et/ou la réticence dolosive.**

### **2. La Taxe Locale d'Equipeement et permis de construire annulé**

Aux termes d'une réponse ministérielle (Rép. Min. Masson n° 17461 JOAN 22 avril 2008, page 3459) le Ministre de l'aménagement se voit interrogé sur la question de savoir si la TLE est due lorsqu'un permis de construire a été annulé.

Le Ministre considère (sur le fondement des dispositions de l'article 1723 quater I du CGI) que le facteur d'exigibilité de la TLE est la délivrance du permis de construire.

Toutefois, l'article 1723 quinquies, alinéa 1<sup>er</sup> du même code prévoit que cette taxe n'est définitivement acquise à la collectivité qu'après la survenance de son fait générateur qui résulte de l'achèvement des constructions autorisées.

La jurisprudence a considéré d'ailleurs que la même solution s'applique dans le cas où des travaux ont été réalisés sur le fondement d'un permis de construire annulé par le tribunal administratif après la fin des travaux autorisés.

C'est ainsi que le Conseil d'Etat a jugé dans une décision rendue le 18 novembre 1987 que « *bien que le permis de construire soit censé n'avoir jamais existé du fait de son annulation rétroactive, le bénéficiaire du permis de construire annulé devient alors redevable de la TLE du seul fait de l'achèvement des travaux.* »

### III/ Baux commerciaux

#### 1. Vers une évolution des critères de qualification du bail à construction ? (Civ. 3<sup>ème</sup> 30 janvier 2008)

Dans un bail à construction, le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

En l'espèce, une parcelle de terrain nu avait été donnée à bail pour une durée de dix huit ans afin que le preneur y installe un poste de transformation d'électricité pour alimentation de son exploitation. Les termes du contrat prévoyaient que le locataire avait l'obligation de remettre les lieux en état initial au terme du bail. Le locataire, assigné en paiement des loyers demande par voie reconventionnelle la requalification du bail en bail à construction en ce que le contrat lui imposait une remise en l'état.

La Cour d'Appel a considéré que la clause de remise en l'état était incompatible avec la qualification de bail à construction.

Dans sa décision du 30 janvier 2008, et sur le visa de l'article L 251-1 CCH, la troisième chambre de la Cour de cassation casse cette décision.

#### **La conséquence est double.**

**En pratique** il en résulte que, pour un bail à construction, il est possible d'imposer au preneur la remise en l'état lieux au terme du bail. (solution classique pour les baux commerciaux).

**En droit**, l'obligation de remise en l'état ne disqualifie pas le bail en construction en bail commercial classique.

#### 2. Le bailleur est tenu de son obligation de réparation des vices affectant la structure de l'immeuble (Civ 3<sup>ème</sup> 9 juillet 2008)

Dans un contrat de bail commercial, le locataire est tenu de payer les travaux d'entretien courant afin de rendre les locaux dans l'état ou ils étaient à son arrivée, alors que le bailleur est, en général, tenu seulement de prendre en charge les grosses réparations.

En l'espèce, un contrat de bail commercial prévoyait que la locataire était exclusivement tenue à toutes les réparations et réfections des locaux loués y compris les grosses réparations (baux de type institutionnels).

La Cour d'appel de Bordeaux condamne le bailleur à payer au preneur une somme au titre des frais de remise en état des locaux au motif que l'obligation de réparation n'incombait pas au preneur mais au bailleur seul.

Dans un arrêt en date du 9 juillet 2008, la Cour de cassation confirme cette position en rappelant que « *si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge les travaux rendus nécessaires par la vétusté, il ne peut en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble.* »

La Cour de cassation rappelle et maintient une position stricte sur ce terrain. **En pratique, cependant, des dérogations à ce principe sont sans doute possible mais pour autant que les clauses dérogatoire soient expresse, motivées et sans ambiguïté (pas de clause type, trop générales).** Les rédacteurs d'acte devront être particulièrement vigilants.

## IV/ Autres (financement, fiscalité)

### 1. Différence d'objet entre la garantie d'achèvement et la garantie de remboursement en matière de vente d'immeuble en état futur d'achèvement (Civ 3<sup>ème</sup> 7 mai 2008)

L'article L 126-11 du Code de la construction et de l'habitation énonce que dans le cadre d'une VEFA, le contrat doit « *préciser la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement* ».

La possibilité est donc offerte au vendeur d'immeuble en état futur d'achèvement de fournir à son choix une garantie d'achèvement ou une garantie de remboursement.

La Cour de cassation rappelle que si contractuellement le vendeur peut avoir la possibilité substituer une garantie à l'autre (en fonction de l'état de construction et/ou de commercialisation), les deux garanties sont distinctes et indépendantes et l'acquéreur en VEFA ne peut demander, en présence d'une garantie d'achèvement, le remboursement des versements déjà effectués.

En pratique, cette solution est classique mais mérite d'être rappelée car dans les faits la jurisprudence n'était pas toujours très claire.

### 2. Etendue de l'engagement de la caution en matière de cautionnement hypothécaire (civ. 1<sup>ère</sup> 7 mai 2008)

En matière de caution hypothécaire, l'emprunt est garanti par une tierce personne qui consent une hypothèque sur l'un de ses biens pour sécuriser la dette d'un tiers.

Lorsqu'elle est appelée, la caution hypothécaire peut-elle invoquer vis-à-vis du créancier la disproportion de son engagement, pour se dégager de son obligation de caution ?

La Cour de cassation approuve la position de la Cour d'appel et considère que « *le cautionnement souscrit par son épouse était uniquement un cautionnement hypothécaire et sans solidarité, limité à sa seule maison et sans autre engagement sur ses revenus* ».

La position de la cour est classique et reprend la jurisprudence antérieure de la Chambre mixte du 2 décembre 2005 qui avait considéré, dans des faits analogues, que « *cette sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'un tiers n'impliquait aucun engagement personnel et que, limitée au bien hypothéqué, elle est nécessairement proportionnée aux facultés contributives de celui qui la souscrit* ».

#### 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

[gilefevre@lefevreassocies.com](mailto:gilefevre@lefevreassocies.com) ou [lsimonneau@lefevreassocies.com](mailto:lsimonneau@lefevreassocies.com)