

Brèves de droit immobilier

Brèves n° 4 – Décembre 2009 / Janvier 2010

I/ Contrat d'acquisition d'immeuble

1. La validité du congé pour vente conditionnée par le contenu de l'offre de vente (Cass Civ 3^{ème}, 28 avril 2009, n°08-14.037).

La Cour de cassation a en l'espèce réaffirmé sa solution classique en la matière, selon laquelle le congé pour vendre est nul si l'offre de vente adressée aux locataires ne comporte pas le prix et les conditions de la vente projetée y compris le descriptif exact et intégral des lieux loués.

Dans cette affaire, le propriétaire d'un appartement donné à bail, a délivré **un congé avec offre de vente à ses locataires, mais en omettant de préciser que son offre portait également sur le parking et la cave**. La Cour d'appel débouta les locataires de leur demande en nullité. Mais, la Cour de cassation censura cette décision en rappelant que **même en l'absence de préjudice (le locataire ne souhaitant pas se porter acquéreur), le congé pour vente ainsi délivré est nul lorsque celui-ci est incomplet**.

L'attention des praticiens est une nouvelle fois attirée sur l'absolue nécessité de délivrer les congés en respectant strictement le formalisme requis.

2. Les dangers de la prédétermination du prix dans un pacte de préférence (Cass civ 3^{ème}, 23 septembre 2009, n°08-18.187).

Généralement, le pacte de préférence ne précise pas le prix auquel le bien sera vendu, et la vente se réalise au prix du marché.

Dans le cas d'espèce, un pacte de préférence avait été intégré à une vente par lequel la commune céda un terrain. Cette clause imposait pendant vingt ans aux acquéreurs de proposer en priorité à la commune le terrain si ceux-ci souhaitaient le revendre, et ce pour le prix d'acquisition initial.

La Cour de cassation a admis que le pacte de préférence puisse imposer de vendre le bien très en deçà de sa valeur réelle, et de limiter le pouvoir de disposer de leur bien par les propriétaires. Selon elle, il n'en résulte donc aucune atteinte au droit de propriété du promettant, puisque la motivation de la commune était précisément de faire obstacle à toute revente spéculative.

Cette solution est étonnante dans le sens où la Cour de cassation admet pour la première fois qu'un pacte puisse imposer au propriétaire de vendre un bien très en deçà de sa valeur réelle et donc puisse restreindre son droit d'en disposer, et ce pour une durée très longue.

II/ Urbanisme/Construction

1. Extension du champ d'application du droit de reconstruire à l'identique (Loi n°2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures).

L'article 9 de cette loi est venu modifier la rédaction du premier alinéa de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, qui est désormais ainsi rédigé :

*« **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.** »*

Ainsi d'une part le champ d'application est élargi avec la suppression de la condition de destruction par un sinistre et celle-ci est remplacée par un droit de reconstruire tout bâtiment détruit, que cette destruction soit fortuite ou **volontaire**. D'autre part, alors qu'avant cette loi aucun délai déterminé ne permettait d'enfermer ce droit dans une limite temporelle, **le droit à reconstruction est désormais enfermé dans un délai fixe de 10 ans à compter de la destruction ou démolition** du bâtiment, au delà duquel le droit de reconstruction s'éteint.

Rappelons que les dispositions de l'article L. 111-3 sont supplétives, le POS ou le PLU pouvant prévoir d'autres règles.

Le droit de reconstruire à l'identique n'est donc plus lié à une destruction fortuite et il est dorénavant de plein droit quelle que soit la cause à l'origine de la disparition du bâtiment, à défaut de disposition contraire.

2. La régularisation des travaux peut résulter d'un permis tacite (Cass crim, 8 sept. 2009, n°09-82.036)

En matière de droit pénal de l'urbanisme, le **principe veut que la régularisation des travaux a posteriori par un permis de construire laisse subsister l'infraction initiale.**

En l'espèce, les travaux ayant été effectués sans permis de construire, la Cour d'appel a constaté l'infraction au Code de l'urbanisme et condamné les prévenues au paiement d'une amende ainsi qu'à la remise en état des lieux sous astreinte. Mais, les prévenues ayant **obtenu après la réalisation des travaux un permis de construction tacite**, la Cour de cassation censura cette décision, et invita les juges à **rechercher si les prévenues pouvaient ou non se prévaloir d'un permis de régularisation.**

La Cour de cassation rappelle ainsi une solution classique selon laquelle au terme de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme « lorsqu'une construction a été irrégulièrement édifiée sans permis de construire, **la délivrance ultérieure d'un permis tacite ne fait pas disparaître l'infraction consommée mais fait obstacle à une mesure de démolition de l'ouvrage tant que ce permis n'a pas été annulé pour excès de pouvoir ou que son illégalité n'a pas été constatée par la juridiction administrative** ».

Ainsi, la Cour de cassation rappelle en l'espèce que les juges du fond se doivent de tenir compte de l'existence d'un permis de régularisation intervenue postérieurement à l'infraction consommée dans le rendu de leur décision.

III/ Baux commerciaux

1. L'opposabilité aux bailleurs de la sous-location (Cass civ 3^{ème}, 28 octobre 2009, n°08-18.736).

L'article L.145-32 al 2 du Code de commerce dispose que **le sous-locataire a un droit direct au renouvellement de son bail à l'égard du bailleur seulement dans les cas où ce dernier a expressément ou tacitement consenti à cette sous-location.**

En l'espèce, des locaux commerciaux ont été **sous-loués avec l'intervention du bailleur à l'acte**, puis ce sous-bail (entre temps cédé) a été renouvelé. Par le jeu d'une clause résolutoire, le bail principal a pris fin, et les sous-locataires ont alors demandé le renouvellement directement au bailleur, qui leur opposa son refus. Ils assignèrent alors celui-ci afin d'obtenir une indemnité d'éviction. La Cour d'appel qui avait accueilli leur demande, au motif que le bailleur avait été initialement partie à l'acte de sous location, fut censuré par la Cour de cassation. Celle-ci considérait que **l'acte de renouvellement du sous-bail n'ayant pas été notifié au bailleur conformément aux stipulations contractuelles, il ne lui était pas opposable.**

Ainsi, il est nécessaire de toujours prendre garde de notifier au bailleur **tout acte portant sur la sous-location pour que le sous-locataire puisse bénéficier d'un droit direct au renouvellement, et ce même lorsque le bailleur a concouru à l'acte de sous-location**, sauf naturellement si le bail comporte des clauses d'indivisibilité faisant obstacle au droit au renouvellement du bail.

2. Précisions sur le défaut d'exploitation en cours de bail commercial (Cass civ 3^{ème}, 10 juin 2009, 2 espèces : n°08-14.422 et n°07-18.618).

Jusqu'à ces deux arrêts du 10 juin 2009, il semblait exister en droit positif une **obligation d'exploiter les locaux pour le commerçant bénéficiaire d'un bail commercial.**

Mais la Cour de cassation, censurant deux arrêts de la Cour d'appel d'Aix en Provence qui avait statué sur des faits à peu près similaires dans les deux espèces (à savoir que les preneurs après avoir exploité les lieux loués pendant un temps, avaient cessé leur activité respective) et qui avait prononcé la résiliation du bail aux torts des preneurs pour défaut d'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux, semble **mettre fin à cette jurisprudence classique.** Elle affirme que **l'obligation d'exploiter n'est pas une cause de résiliation en l'absence d'une clause expresse** stipulant que les preneurs se doivent d'exploiter un fonds de commerce de façon effective et continue dans les lieux loués au cours du bail.

Ainsi, aucune disposition de la loi n'imposant **une exploitation du fonds de commerce en cours de bail**, une telle obligation n'existe pas à la charge du preneur, sauf clause contractuelle le précisant.

Cette solution semble peu orthodoxe puisqu'il était jusque-là admis que l'exploitation d'un fonds de commerce était une condition d'application des baux commerciaux. **Cette jurisprudence est donc à surveiller.**

IV/ Autres (financement, fiscalité)

1. Les cessions de loyers à titre de garantie à l'épreuve des procédures de sauvegarde (TC de Paris, 19 octobre 2009).

En 2007, la banque d'affaires Lehman Brothers avait acquis via un véhicule ad hoc (la société Heart of la Défense) l'ensemble immobilier Cœur Défense. Pour financer l'opération, une partie de la dette fut titrisée et les loyers cédés à titre de garantie.

A la suite de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde de l'acquéreur, la question s'est posée de savoir si **la cession des loyers à titre de garantie (réalisée à travers d'une cession de créances professionnelles, dite « cession Dailly ») est opposable à la procédure de sauvegarde, y compris pour les loyers postérieurs à son ouverture ?**

En effet, il ressort des articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier, que la cession prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date apposée sur le bordereau Dailly.

Le Tribunal de commerce de Paris a tranché en ce sens en affirmant qu'il importe peu que les créances soient nées de contrats à exécution successive, **ces créances étant sorties du patrimoine du cédant, elles ne peuvent être affectées par l'ouverture postérieure d'une procédure de sauvegarde.**

Cette décision clef, rendue sur un dossier emblématique, met fin à une incertitude

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

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 lsimonneau@lefevreassocies.com

Lefèvre, Société d'Avocats

extrêmement importante ; toute autre solution aurait eu des conséquences dramatiques sur la sécurisation des financements immobiliers.

2. L'interdiction de se prévaloir de la théorie du mandat apparent en présence de notaires (Cass civ 3^{ème}, 5 novembre 2009, n° 08-18.056).

Une société de construction avait conclu un contrat de réservation sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, aux termes duquel des particuliers s'étaient engagés à acquérir deux appartements en l'état futur d'achèvement. Les stipulations contractuelles précisait que la vente serait par la suite authentifiée avec le notaire du réservataire par le notaire du réservant.

Malgré la défaillance de la condition suspensive, le notaire du réservant a établi un projet d'acte authentique et l'a notifié aux réservataires. Une société s'étant substituée aux acquéreurs initiaux, **le projet a été modifié par les deux notaires et ce sans le consentement de la société de construction.** Cette dernière s'opposa donc à la vente.

La Cour de cassation censurant la Cour d'appel rappelle en l'espèce que **la théorie du mandat apparent ne peut être admise pour l'établissement d'un acte notarié en présence de notaires assistant chaque partie,** chacun d'eux étant normalement tenu de procéder à la vérification de leurs pouvoirs respectifs.