

I/ Contrat d'acquisition d'immeuble

1. La remise en état d'ICPE : la primauté du droit administratif sur le droit privé (CE, 29 mars 2010, n° 318886).

La question de l'opposabilité à l'administration des conventions de droit privé a récemment été précisée par le Conseil d'Etat.

En l'espèce, une communauté de communes, propriétaire d'un site et titulaire d'une autorisation d'exploiter sur ce site une ICPE, en a confié l'exploitation à une société privée. A la suite de la cessation de l'activité de l'usine, le préfet a mis en demeure la communauté de communes de remettre en état ledit site.

Cette dernière s'y refusa aux motifs que cette obligation incombait au dernier exploitant et que cette qualité avait été transférée de fait à la société lors de la conclusion du contrat.

Par cet arrêt, le Conseil d'État rappelle qu'en l'absence du respect de la procédure de changement d'exploitant prévue à l'article 23-2 du décret du 21 septembre 1977 (devenu article R.516-1 c. env.), la communauté de communes demeurait le dernier exploitant en titre de l'ICPE et devait ainsi supporter les obligations attachées à cette qualité.

Cette solution conforme à l'esprit du texte précise ainsi que les conventions de droit privé sont inopposables à l'administration.

2. La charge de la preuve de la réalisation de la condition suspensive d'une promesse de vente tend à devenir mixte (Cass. 3^{ème} civ., 26 mai 2010, n° 09-15.317)

Depuis plusieurs années, la jurisprudence est hésitante quant à l'articulation de la charge de la preuve de la réalisation ou de la défaillance d'une condition suspensive.

En l'espèce, les vendeurs ont consenti à un acheteur une promesse unilatérale de vente d'un immeuble sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation. La vente n'ayant pas été réalisée, l'acheteur a assigné les vendeurs, en restitution de l'indemnité d'immobilisation.

La Cour de cassation rappelle en l'occurrence que **s'il appartenait à l'acheteur de prouver qu'il avait bien « sollicité un prêt conforme aux caractéristiques stipulées dans la promesse dans le délai imparti », il revient néanmoins au vendeur d'établir la preuve que la non obtention du prêt (ou son retard) était due à un manque de diligence de l'acquéreur.**

Cette solution protectrice de l'acquéreur met, en revanche, le promettant dans une position délicate, celui-ci ne pouvant en pratique prouver la faute de l'emprunteur que par l'intermédiaire de la banque, **laquelle lui opposera systématiquement le secret bancaire.**

II/ Urbanisme/Construction

1. L'extension du délai de dénonciation au titre de la garantie des vices apparents (Cass. 3^{ème} Civ. , 16 décembre 2009, n° 08-19.612).

Comme l'illustre cet arrêt, la Cour de cassation tend depuis quelques années à interpréter l'article 1642-1 du Code civil de façon libérale.

En l'espèce, des époux acquièrent un appartement en état futur d'achèvement. Lors de la prise de possession, ils ne mentionnent aucune réserve relative au carrelage. Cependant, plus d'un mois après la prise de possession, ils invoquent un défaut du carrelage et sollicitent la réparation de ce vice apparent auprès du vendeur.

Cette action exercée postérieurement au délai d'un mois, fut rejetée par les juges du fond comme forclosée.

La Cour de cassation censura cette position aux motifs que **les dispositions de l'article 1642-1 ne peuvent être regardées comme constitutives d'un délai de dénonciation impératif. Ainsi, les vices apparents peuvent désormais être dénoncés dans un délai d'un an à compter de la prise de possession.** Il y aura alors une présomption selon laquelle le vice est apparu dans le mois suivant la prise de possession et, tout vice apparaissant au-delà de cette période sera alors considéré comme un vice caché.

Cette jurisprudence est donc largement protectrice des intérêts de l'acheteur au détriment du vendeur, qui pourra voir sa responsabilité engagée pour les vices apparents jusqu'à l'expiration du délai d'un an. En outre, il semble que cette solution pourra également s'appliquer en matière de non-conformité apparente.

2. L'appréciation de la notion d'achèvement dans le cadre de la garantie extrinsèque d'achèvement (Cass. 3^{ème} Civ., 14 avril 2010, n° 09-65.475).

Lors de la construction d'un immeuble destiné à être commercialisé sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement, le vendeur est tenu de souscrire une garantie extrinsèque d'achèvement auprès d'un organisme financier.

Alors que le Code de la construction et de l'habitation semblait jusqu'alors présenter une « conception duale » de la notion d'achèvement en fonction de la qualité de vendeur (Art. R.261-24 du CCH) ou de garant (article R.261-1 du CCH), la Cour de cassation affirme expressément dans cet arrêt que la notion d'achèvement applicable au vendeur (Art R.261-1) est également celle applicable au garant.

Désormais, lorsque la garantie est encore en vigueur au sens de l'article R.261-24, c'est-à-dire lorsque l'achèvement n'a pas été constaté par « un homme de l'art », les obligations du garant doivent s'apprécier par référence aux dispositions de l'article R.261-1.

En l'espèce, la Cour de cassation en déduit que la construction peut être considérée comme achevée au sens de l'article R.261-1 du CCH s'il ne subsiste aucune non-conformité substantielle au contrat initial.

Cette interprétation plus souple permet à la fois une meilleure protection du garant et de l'acquéreur.

III/ Baux commerciaux

1. L'obligation de remise en état d'ICPE par le locataire exploitant en cas de refus de renouvellement du bail (Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 2010, n°09-15.255)

La jurisprudence a récemment précisé les obligations incombant au preneur exploitant une ICPE lorsque celui-ci quitte les lieux occupés.

En l'espèce, à la suite de la délivrance d'un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, un locataire est contraint de restituer les lieux où il exerçait une ICPE. Celui-ci n'effectuant pas les mesures nécessaires à la mise en sécurité du site, le bailleur l'assigna en paiement d'une indemnité d'occupation pour le temps où il n'a pu relouer les locaux.

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle le principe selon lequel il incombe au locataire exploitant d'une ICPE de remettre en état le site et ce même s'il ne quitte pas les lieux de son plein gré.

En outre, la Cour précise **qu'à défaut ce dernier est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux.**

Cette solution se justifie par **l'impossibilité pour le propriétaire de relouer les locaux tant que les travaux de remise en état n'ont pas été effectués.**

Néanmoins, il semble envisageable que le locataire puisse demander le remboursement des sommes nécessitées par la remise en état du site via l'indemnité d'éviction lorsque la libération des lieux résulte de la volonté exclusive du bailleur.

2. La confirmation de la règle de la liberté d'association dans les centres commerciaux (Cass. 1^{ère} civ., 20 mai 2010, n°09-65.045) :

Au sein des centres commerciaux, la gestion des services communs ainsi que la gestion de la promotion publicitaire sont le plus souvent assurées via une association de commerçants.

De ce fait, il est courant en pratique que les baux commerciaux des locaux se trouvant dans un centre commercial comportent une clause stipulant l'obligation pour le preneur d'adhérer à cette association afin de permettre une certaine unité et/ou une répartition des charges promotionnelles.

Cependant, comme le confirme la Cour de cassation en l'espèce, **cette technique contractuelle est contraire à l'article 11 de la CEDH qui consacre le droit fondamental de la liberté d'association**, qui se comprend comme le droit de ne pas être obligé de s'affilier.

Ainsi, la Cour de cassation rappelant et confirmant sa position en la matière, précise d'une part que **toute clause d'un bail obligeant le preneur à adhérer à une telle association est nulle**, et d'autre part que **le preneur ne peut donc pas être condamné sur le fondement de l'enrichissement sans cause** (art. 1371 du Code civil) à **verser une indemnité correspondante aux cotisations**, celle-ci reviendrait à vider de sa substance « *la liberté du preneur à ne pas adhérer à l'association* ».

La protection de la liberté d'association renforcée, confronte les gestionnaires de centres commerciaux à une nouvelle problématique.

IV/ Autres (sûreté réelle, sûreté personnelle)

1. La validité du renouvellement hypothécaire en cas d'omission de la mention du changement de créancier (Cass. 3^{ème} Civ., 27 janvier 2010, n° 08-21.324 et n° 08-21.325).

En l'espèce, une banque a consenti à une société divers concours financiers garantis par des hypothèques conventionnelles. Par la suite, cette créance est cédée à une autre banque. Cette dernière fit renouveler les inscriptions hypothécaires sans faire publier le changement de créancier.

La banque cessionnaire, impayée, décida alors d'engager à l'encontre de la débitrice une procédure de saisie immobilière.

En l'occurrence, la question se posait de savoir **si cette omission de la mention du changement de créancier entraînait la nullité du renouvellement.**

La Cour de cassation répondant par la négative à cette question, précise toutefois que cette solution ne vaut que dans les cas où le changement de créancier n'a « *pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur principal ou du tiers détenteur* ».

Ainsi, la Cour précise que **cette modification ne peut avoir un tel effet, celle-ci ne portant que sur le titulaire de la créance et non sur la créance elle-même.**

2. La rigueur du respect des mentions manuscrites pour du cautionnement étendue au mandat de se porter caution (Cass. 1^{ère} Civ., 8 décembre 2009, n° 08-17.131).

La Cour de cassation, fidèle à sa position classique en la matière, exige que les articles L.313-7 et L.313-8 (ou L.341-2 et L.341-3) du Code de la consommation imposant un formalisme rigoureux aux actes de cautionnement soient strictement appliqués pour tout acte de cautionnement quelle que soit sa forme, et n'hésite pas à sanctionner par la nullité tout acte ne respectant pas ces formes.

En l'espèce, la Haute juridiction précise **que le mandat sous seing privé de se porter caution subit le même formalisme que la caution sous seing privé, en raison de la règle du parallélisme des formes.** Ainsi, à défaut de respecter strictement ce formalisme, le mandat sera sanctionné par la nullité. Il n'est donc plus possible désormais de considérer qu'en l'absence ou en cas d'insuffisance de ce formalisme, le mandat non conforme puisse valoir commencement de preuve par écrit.

La rigueur du respect de ce formalisme est telle que dans par un arrêt du 22 janvier 2006, la Cour d'appel de Rennes a considéré qu'une virgule mise à la place d'un point, et qui changeait le sens du texte, suffisait à invalider l'acte de cautionnement.

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 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