

## IV/ Divers

### 1/ Accords collectifs de location : domaine d'application

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 5 septembre 2012)

La Cour de cassation tranche la question de savoir si les accords collectifs de location doivent être respectés alors que le bailleur ne notifie qu'une offre de vente, en l'absence de congé pour vendre.

En l'espèce, les modalités de réalisation des diagnostics techniques n'avaient pas été respectées par le bailleur.

La Cour énonce que le caractère d'ordre public des accords collectifs légitime l'annulation d'une offre de vente, quand bien même le bailleur n'aurait pas délivré de congé.

**L'accord collectif du 9 juin 1998 ne s'applique donc pas seulement aux congés pour vendre, mais aussi aux offres de vente.**

La position de la Cour de cassation était attendue, même si la pratique avait elle-même déjà pris le parti de respecter le plus largement possible ces accords collectifs de location.

**La Cour de cassation se prononce pour une application généralisée de l'accord, en l'étendant dans tous les cas de figure, que l'offre de vente soit suivie ou non d'un congé.**

À l'évidence, cette jurisprudence vaut également pour l'accord du 16 mars 2005.

### 2/ Exonération des plus-values de cession d'une résidence secondaire : mentions devant figurer sur l'acte de cession

(Décret n° 2012-1073 du 21 septembre 2012)

La loi de finances pour 2012 du 28 déc. 2011 a institué un dispositif d'exonération des plus-values réalisées lors de la première cession d'un logement, autre que la résidence principale, sous condition de remploi de tout ou partie du prix de cession – dans un délai de 24 mois à compter de la cession – à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale.

Le décret du 21 septembre 2012 précise que **l'acte, constatant la cession au titre de laquelle le bénéficiaire de cette exonération est demandé, doit mentionner, distinctement pour chaque bénéficiaire de l'exonération :**

- l'identité du bénéficiaire de l'exonération ;
- les droits du bénéficiaire sur le prix de cession ;
- la fraction du prix de cession correspondant à ses droits, que le bénéficiaire destine au remploi à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à sa résidence principale ;
- le montant de la plus-value exonérée.

Ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 24 septembre 2012.

# Lefèvre, Société d'Avocats

## Brèves de droit immobilier

### I/ Vente d'immeuble

#### 1/ Notion d'acquéreur non-professionnel

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 24 octobre 2012)

L'arrêt lève une incertitude relative au champ d'application de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation qui accorde à l'acquéreur « *non professionnel* » d'un immeuble d'habitation **un droit de réflexion ou de rétractation de sept jours.**

À défaut de définition de la notion de « *non-professionnel* », ce dispositif s'applique-t-il aux personnes morales ?

En l'espèce, une SCI a conclu une promesse synallagmatique de vente qu'elle a refusé de réitérer par acte authentique en se prévalant de son droit de rétractation.

La Cour a estimé qu'**une SCI dont l'objet social est l'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers meublés et aménagés, n'est pas un « non professionnel » dès lors que l'acte d'acquisition est en rapport avec cet objet social.**

**Peu importe que la finalité de l'achat immobilier de la SCI soit l'habitation à des fins personnelles et que cet achat soit dénué de tout caractère professionnel.**

Cet arrêt doit conduire les rédacteurs d'actes et les intermédiaires à la vigilance, lorsque l'acquéreur est une personne morale.

#### 2/ VEFA : clause (non) abusive

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 24 octobre 2012)

Des époux ont acquis une maison en l'état futur d'achèvement. La livraison de celle-ci est intervenue avec près de 9 mois de retard.

Ces époux ont assigné le vendeur en réparation de leurs préjudices. Ce dernier a invoqué **la clause prévoyant des majorations de délais de livraison en cas d'intempéries et/ou de défaillance d'une entreprise participant au chantier.**

Cette clause a été considérée comme abusive par les juges du fond car elle « *conférait les effets de la force majeure à des événements n'en présentant pas forcément le caractère* ».

La Cour considère que la clause ne crée pas de « *déséquilibre significatif* » car ces modalités de mise en œuvre sont **encadrées** (i) par la production des relevés d'intempéries de la station météo la plus proche, et (ii) par une attestation du maître d'œuvre.

**Ces modalités sont garantes d'une certaine impartialité et d'un équilibre contractuel souhaité par les parties.**

Il n'en demeure pas moins qu'en pratique, les tribunaux regarderont attentivement si les intempéries ou la défaillance de l'entreprise ont eu un réel impact sur les travaux, eu égard au stade d'avancement du chantier lors de la survenance de l'événement.

**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 Immobilier, veuillez contacter :

Guillaume Lefèvre – avocat associé & Élodie Rollin – avocat

13 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris – Tél. : 33 (0)1 56 62 31 31 – Fax : 33 (0)1 56 62 31 30

glefevre@lefevreassociates.com – www.lefevreassociates.com – erollin@lefevreassociates.com

## II/ Urbanisme - Construction

### 1/ La prise de possession n'implique pas nécessairement une réception tacite

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 12 septembre 2012)

La Cour de cassation rappelle que la réception tacite suppose la prise de possession et **la manifestation d'une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage.**

Plus de dix ans après la fin de travaux de viabilisation, les propriétaires ont assigné l'entrepreneur et le maître d'œuvre en réparation de leurs préjudices.

Condamné *in solidum* avec l'entrepreneur à indemniser les propriétaires, le maître d'œuvre se pourvoit en cassation notamment en raison de la prescription de l'action introduite par les propriétaires : ces derniers auraient, par la prise de possession et l'usage qu'ils ont fait du terrain, réceptionné tacitement les travaux depuis plus de dix ans.

La Cour de cassation rejette cet argument car la simple prise de possession de l'ouvrage ne suffit pas à caractériser une réception tacite : **le maître d'ouvrage n'a en effet jamais réglé le solde des travaux et a manifesté son refus de les réceptionner en introduisant une procédure de référé expertise.**

**La réception constitue donc un moment clé, tant pour les constructeurs que pour le maître d'ouvrage.**

En pratique, si le maître d'ouvrage ne prononce pas la réception des travaux ou s'il prend possession de l'ouvrage sans autre formalité, il appartiendra au constructeur de prouver qu'il y a eu néanmoins réception tacite des travaux.

**La seule prise de possession de l'ouvrage n'emporte donc pas automatiquement réception tacite.**

### 2/ L'interdiction d'interdire le lotissement : la fin d'une longue interrogation

(Conseil d'État 27 juillet 2012)

Pour la première fois, le Conseil d'État a jugé « **qu'en interdisant par principe les lotissements dans une ou plusieurs zones qu'il délimite, le règlement d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme édicte des règles qui excèdent celles que la loi l'autorise à prescrire** ».

Il s'agissait en l'espèce du POS d'une commune du Var, interdisant tout lotissement en zone naturelle urbanisée de fait.

L'opposition du maire à la déclaration préalable à un lotissement déposée par le propriétaire d'un terrain situé dans cette zone a été jugée illégale.

Le Conseil d'État affirme expressément que les dispositions d'un document local d'urbanisme (POS ou PLU) qui interdisent le lotissement dans une ou plusieurs zones sont illégales, infirmant ainsi la position contraire adoptée par certaines cours d'appel (CAA Versailles, 6 novembre 2008).

**Le Conseil d'État constate qu'aucune disposition légale ne donne compétence aux auteurs du document local d'urbanisme pour interdire par principe ou pour limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder à un lotissement**, faculté qui participe de l'exercice de leur droit à disposer de leurs biens, dont il appartient au seul législateur de fixer les limites.

**Ainsi, seul le législateur est compétent pour interdire par principe ou limiter l'exercice du lotissement** dès lors que la division en vue d'implanter des bâtiments constitue une faculté qui participe du droit des propriétaires de disposer de leurs biens.

## III/ Baux commerciaux

### 1/ Interruption de la prescription de l'action en fixation du loyer

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 17 oct. 2012)

La notification du mémoire (particularité de la procédure en fixation du prix du bail renouvelé), complétée par sa remise ultérieure à son destinataire, **interrompt le délai de prescription de l'action ; peu importe que la remise « effective » du mémoire au bailleur intervienne après l'expiration du délai de prescription.**

En l'espèce, le preneur a demandé le 7 novembre 2005 le renouvellement de son bail commercial. Il a notifié son mémoire en vue de la fixation du nouveau loyer, le 30 octobre 2007, **c'est-à-dire avant la prescription du délai de 2 ans de l'action en fixation du loyer.**

Néanmoins, ce mémoire, envoyé par lettre RAR à l'adresse du nouveau siège social de la société baille-resse, a été retourné au preneur avec la mention « *non réclamée, retour à l'expéditeur* ».

Le preneur a alors signifié ce mémoire au bailleur par acte d'huissier de justice du 28 novembre 2007, puis l'a assigné en fixation du prix du bail renouvelé devant le juge des loyers commerciaux.

La baille-resse faisait grief aux juges du fond d'avoir déclaré cette action recevable et d'avoir ordonné une expertise.

**La Cour de cassation estime que la Cour d'appel a, « à bon droit », déduit de l'enchaînement des envois (notification complétée par une signification) que la prescription avait été interrompue, alors même que la remise du mémoire au bailleur est intervenue hors délais.**

### 2/ Bail commercial : point de départ de l'indemnité d'occupation du preneur

(Cass. Civ. 3<sup>e</sup> 5 septembre 2012)

Une société preneuse à bail de locaux commerciaux appartenant à une SCI sollicite le renouvellement de son bail, ce que la SCI refuse en offrant une indemnité d'éviction. Une expertise est ordonnée.

Plus de deux ans plus tard, la SCI assigne en référé sa locataire en expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation. Cette dernière assigne par la suite à son tour la baille-resse en paiement d'une indemnité d'éviction mais cet action est prescrite.

La question posée était celle de savoir quel sera le point de départ pour la fixation de l'indemnité d'occupation ?

La Cour d'appel avait retenu la date d'expiration du bail.

L'arrêt est cassé par la Cour de cassation, au visa des articles L.145-28 du Code de commerce et 1382 du Code civil, car « **aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue ; que jusqu'au paiement de cette indemnité il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré ; que toutefois cette indemnité est déterminée conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants, compte tenu de tous éléments d'appréciation** ».

**Ce n'est donc qu'à partir du moment où l'action en paiement de l'indemnité d'éviction s'est trouvée prescrite, que le locataire doit verser des indemnités d'occupation au bailleur.**