

SEKRI VALENTIN ZERROUK

La newsletter Immobilier

Octobre 2024

Bienvenue dans notre première newsletter dédiée à l'actualité du droit immobilier.

A chaque édition, nous vous offrons un tour d'horizon des dernières évolutions et tendances du paysage juridique immobilier. Nous traitons des récentes réformes législatives et des décisions jurisprudentielles marquantes qui pourraient influencer sur vos activités.

Nous espérons que cette lecture vous sera aussi enrichissante qu'utile et demeurons à votre disposition pour toute interrogation que vous pourriez avoir.

L'équipe Immobilier de Sekri Valentin Zerrouk



● Bail
commercial



● Vente /
Expropriation



● Construction

Bail commercial



Révision triennale et loyer binaire

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS 24 JUILLET 2024, N°23/02404

Pour mémoire, la Cour de cassation est venue préciser à plusieurs reprises les multiples règles afférentes à la fixation du loyer de renouvellement s'agissant d'un loyer binaire. Elle a notamment indiqué que la fixation du loyer binaire ne dépend que de la volonté des parties au bail commercial (Cass., 3e civ., 10 mars 1993, n° 91-13.418). Elle a également tranché qu'un loyer binaire, comportant une part minimale et une part variable n'interdit nullement le recours au juge des loyers, charge à lui d'évaluer la valeur locative des locaux loués pour fixer la part minimale du loyer (Cass., 3e civ., 29 nov. 2018, n° 17-27.798).

Cette année encore, la Haute Juridiction a ajouté que l'absence de clause expresse afférente au recours du juge des loyers n'implique pas automatiquement une exclusion par les parties de la fixation judiciaire du bail renouvelé (Cass. , 3ème Civ., 30 mai 2024, n° 22-16.447).

Cette dernière position a été vivement critiquée en doctrine, le Tribunal Judiciaire de Paris ayant, quant à lui, décidé de suivre ce raisonnement... Pour le moment.

Suspension de la prescription : attention aux simples « protestations et réserves » lors de la demande d'expertise !

CA PARIS 13-6-2024 N° 22/08263, CH. 5-3

Lorsque le bailleur délivre un congé avec refus de renouvellement, le locataire qui entend demander le paiement d'une indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant l'expiration du délai de deux années à compter de la date pour laquelle le congé a été donné pour ne pas encourir la prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de commerce (C. com. art. L 145-9, al. 5). Le délai de prescription est interrompu par la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrit (C. civ. art. 2240), ainsi que par une demande en justice, même en référé, jusqu'à l'extinction de l'instance (C. civ. art. 2241 et 2242) ; il est suspendu lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès (C. civ. art. 2239).

Il convient au préalable de rappeler la chronologie des faits de l'espèce :

- Le bailleur, après avoir offert le renouvellement au preneur, exerce finalement son droit d'option en décembre 2018 et offre de payer une indemnité d'éviction.
- Trois mois plus tard, soit en février 2019, le bailleur saisit le juge des référés aux fins de voir nommer un expert s'agissant du montant de l'indemnité d'éviction dont le preneur pourrait se prévaloir.
- En janvier 2021, le preneur demande le paiement de son indemnité d'éviction.

Le bailleur soutient que la demande est prescrite car elle a été formée plus de deux années après la date d'effet du congé. Le preneur rétorque que la prescription a bien été interrompue et suspendue avec la mesure d'expertise ordonnée.

La cour d'appel de Paris censure le raisonnement du preneur et rappelle que l'action en paiement de l'indemnité d'éviction était prescrite.

Elle applique ainsi avec constance la jurisprudence de la Haute Juridiction, selon laquelle l'interruption et la suspension de la prescription entraînées par le prononcé d'une mesure d'instruction ne profitent qu'à la partie qui a sollicité l'expertise (Cass. 3e civ. 19-3-2020 n° 19-13.459). En d'autres termes, le preneur qui n'a émis que de simples protestations et/ou réserves ne s'est pas associé à la demande et ne peut donc se prévaloir de l'effet interruptif de prescription.

Destruction de la chose louée et conséquences sur le bail commercial

COUR D'APPEL, PARIS, PÔLE 5, CHAMBRE 3, 19 SEPTEMBRE 2024 N° 22/14224

L'article 1722 du Code civil dispose que « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* ».

En l'espèce, le preneur résilie le bail commercial dont il est titulaire en raison de l'incendie d'un bâtiment voisin ayant entraîné, selon lui, une libération d'amiante sur la toiture et plus généralement à l'extérieur des locaux.

La Cour d'appel de Paris rappelle la jurisprudence constante de la Haute Juridiction selon laquelle la destruction totale de la chose louée est caractérisée par l'impossibilité absolue et définitive d'en faire usage ou par la nécessité de travaux dont le coût excède la valeur de la chose louée (Civ. 3e, 8 mars 2018, n° 17-11.439 ; Cass. civ. 3, 9 décembre 2009, n° 08-17.483).

Elle déboute ainsi le Preneur de sa demande du droit à indemnité d'éviction, l'impossibilité d'accès n'étant ni totale ni définitive et le coût n'excédant pas la valeur des locaux loués.

Compétence impérative du lieu de situation de l'immeuble devant les juridictions parisiennes

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS 26 SEPTEMBRE 2024, N°24/54865, N°24/55699

Par six jugements du 21 juin 2024 (RG n°23/56868, n°23/55694, n°23/57361, n°23/54628, n°24/50495, n°24/50031), le Tribunal judiciaire de Paris s'est déclaré incompétent dans diverses procédures afin de fixation du loyer lors du renouvellement du bail qui contenait une clause attributive de compétence

territoriale au profit de Paris, les immeubles étant situés en dehors de son ressort.

Par deux nouvelles décisions du 26 septembre 2024, le Tribunal judiciaire de Paris précise qu'il n'est pas – non plus- territorialement compétent pour statuer sur la demande de référés dits « préventifs », à savoir les demandes d'expertise judiciaire ayant pour objet de dresser l'état des avoisinants avant toute opération de construction immobilière devant être réalisée hors de son ressort.

Le Tribunal Judiciaire de Paris, dans un communiqué du 26 septembre 2024, explique sa position ainsi : « *la compétence de la juridiction dans le ressort de laquelle la mesure doit être exécutée s'impose à l'exclusion de toute autre* ».

Commandement de payer privé d'effet et congé avec refus d'indemnité d'éviction

COUR D'APPEL DE PARIS, 26 SEPTEMBRE 2024 RG N° 20/04936

Un propriétaire bailleur donne à bail des locaux à usage commercial à destination exclusive d'« École de Conduite ». En raison de défauts de paiements répétés, le bailleur fait délivrer au preneur un commandement visant la clause résolutoire puis un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'une indemnité d'éviction pour motif grave et légitime, en l'espèce, le défaut de paiement des loyers.

Le tribunal Judiciaire de Paris affirme que le commandement de payer n'étant pas valable, la clause résolutoire n'a pu être mise en œuvre. En revanche, le congé délivré avec refus de renouvellement et refus d'une indemnité d'éviction pour motif grave et légitime est parfaitement valable et produit ainsi ses effets.

La Cour d'appel de Paris valide le raisonnement des juges du fond en précisant que « faute d'indiquer en termes clairs et dénués d'ambiguïté le délai prévu par l'article L. 145-41 du code commerce et au surplus, faute d'avoir été délivré de bonne foi », le commandement de payer ne peut permettre l'acquisition de la clause résolutoire.

Ce faisant, la juridiction de second degré rappelle que la circonstance que le commandement de payer soit déclaré privé d'effet n'a pas pour conséquence de priver le bailleur de délivrer congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime.

Le preneur n'a, en conséquence du congé délivré – et non du commandement –, plus droit ni titre sur les locaux et doit alors en être expulsé.

Vente / Expropriation



Action judiciaire en rétrocession et prescription

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 19 SEPTEMBRE 2024, N° 23-20053

L'article L. 421-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique* ».

L'article R. 421-6 du même code précise que « le tribunal judiciaire est compétent pour connaître des litiges nés de la mise en œuvre du droit prévu à l'article L. 421-1, lorsque la contestation porte sur le droit du réclamant.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le délai de deux mois « à compter de la réception de la notification de la décision administrative de rejet ».

Dans sa mouvance classique et en application des deux textes susvisés, la Cour de cassation rappelle que l'action judiciaire en rétrocession doit être engagée dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification de la décision administrative de rejet et dans le délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

La clause limitative et les vices cachés

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 5 SEPTEMBRE 2024 N° 23-16.314

Par acte authentique du 1er février 2013, une SCI vend à des acquéreurs une maison d'habitation, le contrat comprenant une clause exclusive de garantie des vices cachés. Diverses fissures apparaissent. En conséquence, et après la désignation d'un expert en justice, les acquéreurs assignent la SCI venderesse en garantie des vices cachés et aux fins notamment de résolution de la vente. La SCI fait alors intervenir ses propres vendeurs à l'instance. La Cour d'appel rejette la demande des acquéreurs au motif que la qualité de vendeur de biens immobiliers ne conférait pas à la SCI le statut de professionnel du bâtiment.

La Cour de cassation vient censurer ce raisonnement et rappelle que le vendeur professionnel, tenu de connaître les vices de la chose vendue, ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés (Cass. 3e civ., 27 oct. 2016, n° 15-24.232).

L'objet social de la SCI étant « *objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou tout autre forme de bien immobilier qu'elle se propose d'acquérir et toutes opérations financières mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social* », celle-ci avait bien le caractère de professionnel de l'immobilier.

Construction



Action initiée par un membre du groupement d'entreprise à l'encontre du maître de l'ouvrage

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 19 SEPTEMBRE 2024, N° 23-20053

En l'espèce, concernant la construction d'un centre commercial, deux sociétés ont confié, en leur qualité de maîtres de l'ouvrage, un lot « CVC désenfumage » à un groupement d'entreprises, et un lot différent dénommé « descente d'eaux pluviales » à une entreprise seule. Cette dernière a assigné les maîtres de l'ouvrage devant le juge des référés en paiement de provisions au titre du solde des deux marchés.

La Cour de cassation s'est prononcée sur la recevabilité de l'action diligentée par l'entreprise seule et non le groupement constitué pour l'opération.

Elle a ainsi jugé qu'en l'absence de convention contraire, la désignation d'un mandataire représentant les membres du groupement, n'a pas pour effet de priver

lesdits membres de la possibilité d'agir directement en paiement des coûts des travaux réalisés.

Elle a précisé que cette solution vient s'appliquer dans le cas du paiement du solde global du marché ou uniquement du paiement des travaux réalisés par l'entreprise demanderesse.

Le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages ouvrage ne constitue pas une cause exonératoire de responsabilité du constructeur, y compris au titre des préjudices immatériels

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 5 SEPTEMBRE 2024 N° 23-16.314

Aux termes de l'article L 242-1 du code des assurances, « *tout propriétaire d'un ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, qui fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil* ».

En l'espèce, une propriétaire a confié, en vue de faire construire une maison d'habitation, à une société ensuite placée en liquidation judiciaire et assurée par la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (la SMABTP), la réalisation de certains travaux, notamment, de gros œuvre et élévation.

La propriétaire, constatant des désordres, a assigné la société en cours de liquidation et son liquidateur ainsi que la SMABTP en réparation de ses préjudices.

La SMABTP faisait valoir, dans ses écritures, que la propriétaire n'avait pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage malgré l'obligation qui lui en était faite par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Si la position de la Cour de cassation est tranchée depuis de nombreuses années s'agissant des dommages matériels : l'absence de souscription de l'assurance dommages ouvrage ne constitue pas la cause des désordres, ni une circonstance exonératoire de responsabilité pour les constructeurs (Cass, 3ème civ, 30 mars 1994, n°92-17.683 - Cass, 3ème civ, 1er mars 2006, n°04-20.399), l'issue était plus incertaine concernant les dommages immatériels.

Le point est désormais tranché par la Haute Juridiction qui confirme que « *le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages-ouvrage par le maître de l'ouvrage ne constituait ni une cause des désordres ni une faute exonératoire de la responsabilité de plein droit des locateurs d'ouvrage* ».

A ne pas manquer



Entrée en vigueur du périmètre de sauvegarde du commerce dans certains arrondissements de Paris

DÉLIBÉRATION N°2024 DAE DES 6-9 FÉVRIER 2024 DU CONSEIL DE LA VILLE DE PARIS

A compter du 7 août 2024 et en application de l'article L.2141-1 du Code de l'urbanisme prévoyant un droit de préemption commercial de la commune, plusieurs arrondissements de Paris sont soumis à un périmètre de sauvegarde du commerce.

Ce périmètre permet à la mairie de Paris de préempter les cessions de fonds et de droit au bail et regroupe ainsi :

- L'ensemble du 5ème arrondissement ;
- L'ensemble du 6ème arrondissement ;
- Les rues suivantes du 7ème arrondissement :
 - Rue du Bac, du n°2 au 26 et du n°1 au 25,

- Rue de l'Université n° du 2 au 42 et du 1 au 25,
- Rue des Saints Pères n° du 2 au 20,
- Toute la rue de Verneuil,
- Toute la rue Allent,
- Toute la rue de Beaune,
- Rue de Lille n° du 2 au 50 et du 1 au 37,
- Tout le quai Voltaire.

En conséquence et en cas de cession du fonds de commerce ou du bail, le droit de préemption de la commune de Paris devra être purgé en adressant à la Mairie de Paris :

- une déclaration d'intention de cession,
- le bail commercial,
- la promesse de cession ou le projet de cession.

Le délai de réponse de la commune sera le délai habituel de deux mois à compter de la réception de la déclaration par les services de la mairie. A défaut de réponse dans ce délai, la commune de Paris sera présumée avoir renoncé à son droit de préemption commercial.



ILC, ILAT et ICC du 2ème trimestre 2024 – publication du 25 septembre 2024

Les indices de révision des différents baux (commerciaux, professionnels ou civils notamment) sont désormais fixés au deuxième trimestre 2024 à :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 136,72 (+ 3,73 % sur un an) ;
- Indice des loyers tertiaires (ILAT) : 136,45 (+ 4,45 % sur un an) ;
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2205 (+ 3,86 % sur un an).



Caducité de la réforme de la publicité foncière

Par l'article 51 de la loi 2023-1059 du 20-11-2023, le Gouvernement a été habilité à à prendre par ordonnance, au plus tard le 30 juin 2024, les mesures visant à réformer la publicité foncière.

Par ordonnance du 19 juin 2024 (n°2024-562) la réforme de la publicité foncière a bien été envisagée, sous la condition toutefois du dépôt d'un projet de loi de ratification devant le Parlement dans les trois mois de la publication de l'ordonnance.

Le délai n'ayant vraisemblablement pas été respecté et en application de l'article 38 de la Constitution, l'ordonnance 2024-562 est donc caduque.

Contacts



Immobilier

**Laurent
Schittenhelm**

Associé

✉ lschittenhelm@svz.fr



Immobilier

**Marion
Viel**

Collaboratrice

✉ mviel@svz.fr



Immobilier

**Maxime
Rouah**

Collaborateur

✉ mrouah@svz.fr

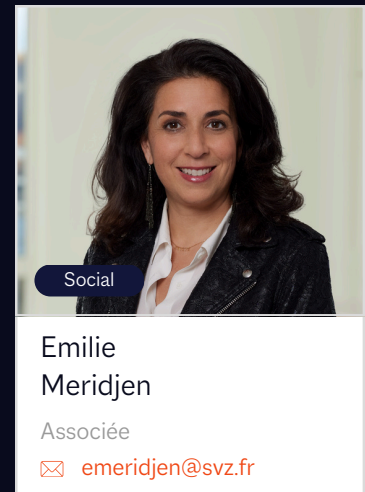
Focus

#Social

Revalorisation des salaires minima et prime d'ancienneté

L'arrêté du 23 juillet 2024 rend obligatoires les dispositions de l'avenant n°103 du 13 mars 2024 qui revalorise les salaires minima et la prime d'ancienneté dans la branche de l'immobilier.

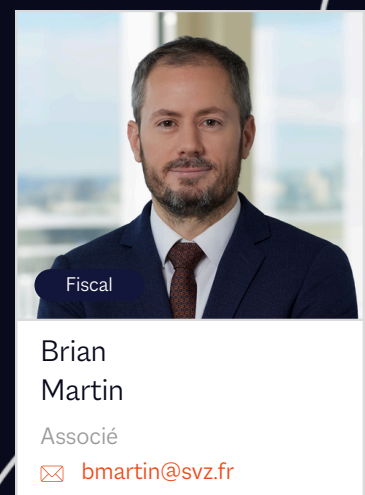
Ces dispositions sont obligatoires depuis le 1er juillet 2024.



#Fiscal

Conséquences de l'absence d'option à la TVA dans les relations entre bailleur et preneur

A défaut d'option à la TVA valablement souscrite par le bailleur, celui-ci doit restituer au preneur la TVA indument facturée. Le fait que le preneur ait déduit la TVA, sans que cette déduction n'ait été remise en cause par l'administration fiscale, demeure sans incidence sur l'obligation de remboursement du bailleur.



Cass. 3ème Civ., 12 septembre 2024, n°23-11.661