

SEKRI VALENTIN ZERROUK

La newsletter Immobilier

Janvier 2025

Bienvenue dans notre 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.

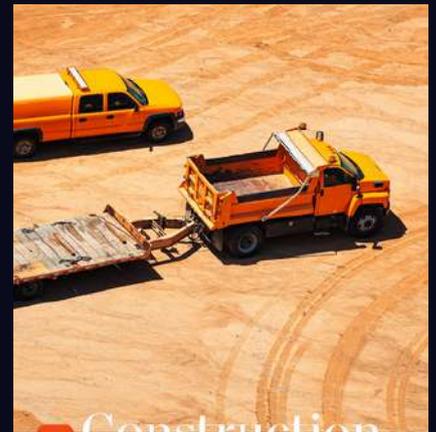
L'équipe Immobilier de Sekri Valentin Zerrouk



● Bail
commercial



● Vente /
Copropriété



● Construction

Bail commercial



Le remboursement du dépôt de garantie : qui doit en supporter la charge ?

CASS. CIV. 3ÈME, 12 DÉCEMBRE 2024, N° 23-16.858

Un crédit-bailleur a donné à crédit-bail à un crédit-preneur un ensemble immobilier. Par acte du même jour, auquel le crédit-bailleur est intervenu, le crédit-preneur a consenti un bail commercial sur les locaux à construire à une société locataire.

Le contrat de bail commercial prévoyait le versement par la locataire, en garantie des obligations issues du bail, d'un dépôt de garantie au profit de la SCI et stipulait que le crédit-bailleur s'engageait, dans l'hypothèse où le crédit-preneur ne lèverait pas l'option d'achat, ainsi que dans celle où le crédit-bail serait résilié, à reprendre à sa charge les obligations du bail.

Le crédit-preneur n'a pas levé l'option d'achat dans le délai qui lui était imparti. La locataire a alors assigné le crédit-preneur et le crédit-bailleur aux fins d'obtenir leur condamnation solidaire à lui restituer le dépôt de garantie.

La Haute Juridiction rappelle, au visa de l'article 1134, alinéa 1er, du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 alors applicable, que le contrat de bail commercial ne restreignant pas les obligations du crédit-bailleur et puisque le dépôt a été versé directement au crédit-bailleur, ce dernier est tenu de le restituer.

Elle rappelle ainsi sa jurisprudence constante selon laquelle la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur qui a perçu les fonds, (Cass. 3e civ. 1er avril 2003 n° 02-10.096 ; Cass. 3e civ. 28 juin 2018 n° 17-18.100).

L'interprétation toujours plus extensive des « grosses réparations » par les juges du fond

COUR D'APPEL D'ANGERS, 29 OCTOBRE 2024, N°19/01438

COUR D'APPEL DE TOULOUSE, 19 NOVEMBRE 2024, N°22/00272

Par un arrêt en date du 21 avril 2022, la Cour de cassation rappelle le principe selon lequel *« les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale »*.

Les juges du fond retiennent une interprétation extensive de cette position et relèvent par exemple :

- La réparation d'un plancher endommagé peut relever des grosses réparations : *« le rez-de-chaussée de l'immeuble repose exclusivement sur le plancher ancien, dans la mesure où aucun autre support n'existe entre ce plancher et le sol en terre ; ce plancher constitue donc un élément de structure et de solidité de l'immeuble, dont la réparation relève des dispositions de l'article 606 du code civil »* ;
- Les travaux de ravalement relèvent également des grosses réparations *« du fait de leur importance, de leur coût et de ce qu'ils touchent à la structure de l'immeuble »*.

Inventaire des charges refacturables : désaccord des juges du fond

COURS D'APPEL DE RENNES, 5ÈME CHAMBRE, 27 NOVEMBRE 2024, N°22/00385

L'article L 145-15 du Code de commerce dispose que « *Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54* ». L'article L 145-40-2 du Code de commerce précise quant à lui que figure aux termes du bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec leur répartition entre les parties au contrat. L'article R 145-35 du Code de commerce prévoit enfin les catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent pas être refacturées au preneur.

La Cour d'appel a retenu dans cet arrêt que « *la loi Pinel n'impose pas que l'inventaire des catégories de charges de l'article L 145-40-2 alinéa 1 du code de commerce, soit établi sous forme d'une annexe. Cet inventaire doit figurer au bail* ».

Les juges du fond ont ainsi considéré qu'aucun formalisme particulier n'est imposé pour l'inventaire des charges aux termes du bail. Cette position est contraire à celle adoptée par la Cour d'appel de Versailles en début d'année 2024 (Versailles, 7 mars 2024, n°22/05759) qui a réputé non écrite la clause intégrée dans le corps du bail commercial et prévoyant la refacturation de certaines charges au preneur, sans qu'un inventaire ne figure en annexe dudit bail.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a, quant à lui, décidé qu'en cas d'absence de l'inventaire prévu par l'article L145-40-2 du Code de commerce lors du renouvellement du bail interdit au bailleur de refacturer des charges, quand bien même le bail initial stipulerait diverses clauses permettant la récupération de charges sur le preneur (TJ Paris, 18ème chambre, 14 novembre 2024, n°20/10175).

Une position de la Cour de cassation serait en conséquence la bienvenue afin d'éviter tout « *cherry-picking* » territorial en fonction des positions de chaque cour d'appel.

La caractérisation d'un cas fortuit relève du juge du fond et non du juge des référés

CASS. CIV. 3ÈME, 9 JANVIER 2025, N° 23-13.247

Un propriétaire d'une maison d'habitation la donne en location à des époux. A la suite de l'effondrement de la falaise surplombant la maison donnée à bail, un arrêté municipal de péril imminent avec danger est pris et l'immeuble est déclaré inhabitable. Les locataires ont assigné en référé le bailleur aux fins, notamment, de le voir condamner sous astreinte à réaliser des travaux de réfection ainsi qu'à les indemniser au titre de leurs préjudices.

Le bailleur demande alors, à titre reconventionnel, que la résiliation de plein droit du bail soit ordonnée sur le fondement de l'article 1722 du Code civil.

La Cour d'appel de Bordeaux, statuant en référé, retiennent, pour ordonner la résiliation du bail qu'il est constant que l'immeuble loué a été démoli et ainsi rendu inhabitable du fait de l'effondrement de la falaise le surplombant, de sorte que sa perte par cas fortuit est totale.

La Cour de cassation rappelle 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* ».

La Haute Juridiction, au visa de l'article 834 du Code de procédure civile, censure les juges de première instance d'avoir tranché une contestation sérieuse relative à la caractérisation d'un cas fortuit, qui relève uniquement de la compétence du juge du fond.

Vente / Copropriété



Non réitération de la vente et rémunération de l'agent immobilier

CASS. CIV. 3ÈME, 7 NOVEMBRE 2024, N° 23-14.464

En vertu de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « *Loi HOGUET* », « *Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû [...] avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.* »

Un compromis de vente a été signé entre un vendeur et un acquéreur, sans condition suspensive d'obtention de prêt. L'acquéreur a cependant refusé de signer l'acte authentique, ce qui constituait une faute dès lors qu'il y avait accord des parties sur la chose et sur le prix.

La Cour d'appel de Nancy précise que la promesse synallagmatique constituait un engagement ferme, le refus fautif de l'acquéreur justifie l'application de la clause pénale prévue dans le mandat.

En conséquence, l'acquéreur est tenu de verser à l'agent immobilier ses honoraires, même en l'absence de toute réitération ou vente forcée.

Vente de la chose louée et action en nullité par le sous-acquéreur

CIV. 3E. 5 DÉCEMBRE 2024, N° 21-18.445.

Un vendeur cède divers lots de copropriété dans un immeuble à usage de résidence hôtelière à un acquéreur. Par la suite, l'un des lots a été revendu à une société tierce (le « sous-acquéreur »), laquelle a financé son investissement au moyen d'un prêt consenti par une banque. La vente est frappée de nullité absolue. Le sous-acquéreur assigne alors le vendeur et l'acquéreur principal en annulation des ventes successives et du prêt et en indemnisation de leurs préjudices.

Cependant, il est procédé à la réfection de l'acte pendant la procédure diligentée par le sous-acquéreur.

La Cour de cassation a d'ores et déjà jugé que la nullité résultant de la vente de la chose d'autrui, prévue par l'article 1599 du Code civil, ne tend qu'à protéger l'acquéreur, qui a seul qualité pour l'invoquer (3e Civ., 16 avril 1973, Bull. III, n° 303 ; 3e Civ., 9 mars 2005, pourvoi n° 03-14.916).

Cette nullité est couverte lorsque, avant toute action en nullité, l'acheteur a vu disparaître le risque d'éviction (1re Civ., 12 juillet 1962, Bull. I, n° 370 ; Com., 2 juillet 1979, pourvoi n° 77-16.048 ; Com., 5 novembre 2002, pourvoi n° 00-14.885).

La Cour de cassation indiquant que « *le fondement de la nullité de la vente de la chose d'autrui réside exclusivement dans la nécessité de protéger l'acquéreur d'un risque d'éviction* », la nullité ne peut être prononcée lorsque, la régularisation de la vente principale étant intervenue en cours d'instance, tout risque d'éviction du sous-acquéreur a disparu au jour où le juge statue.

Annulation de la vente et indemnité d'occupation

CIV. 3E. 5 DÉCEMBRE 2024, N° 23-16.270.

Des acquéreurs, après avoir subi un dégât des eaux dans le bien immobilier acquis par acte authentique, ont assigné les vendeurs en annulation de la vente pour dol. L'annulation est prononcée ; les vendeurs sollicitent alors le paiement d'une indemnité d'occupation au titre de la jouissance du bien par les acquéreurs en application de l'article 1352-3, alinéa 1er du Code civil qui dispose que « *la restitution inclut les fruits et la valeur de la jouissance que la chose a procurée* ».

La Cour de cassation répond que « *si la mauvaise foi du vendeur ne peut le priver de sa créance de restitution ensuite de l'annulation de la vente, incluant la valeur de la jouissance que la chose a procurée à l'acquéreur, ce dernier, s'il est de bonne foi, ne doit cette valeur qu'à compter du jour de la demande* ».

Peu important donc la réticence dolosive des vendeurs, la mauvaise foi des vendeurs ne les prive pas de la créance de restitution concernant l'occupation de la maison après l'annulation de la vente.

Copropriété : attention aux exigences de la mise en demeure de l'article 19-2 !

CIV. 3E, AVIS, 12 DÉCEMBRE 2024, N° 24-70.007

La Cour de cassation a reçu, le 19 septembre 2024, une demande d'avis formée par le tribunal judiciaire de Marseille, en application des articles L. 441-1 et suivants du Code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile, dans une instance opposant un syndicat des copropriétaires à une SCI.

La demande était ainsi formulée : « *La mise en demeure visée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit-elle distinguer les provisions dues au titre de l'article 14-1 de la même loi, des charges échues impayées des exercices antérieurs ?* »

La Cour de cassation répond de manière particulièrement claire que « *la mise en demeure visée à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 **doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées** au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget, **à peine d'irrecevabilité de la demande présentée** devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond sur le fondement de ce texte* ».

Il convient donc de retenir que l'obligation de précision s'étend non seulement au montant total des provisions réclamées mais également à la nature de chaque provision ou charge.

Construction



L'illégalité du permis de construire obtenu par fraude ne peut être couverte par un permis de construire modificatif

CONSEIL D'ETAT, 18 DÉCEMBRE 2024, N°490711

Un maire délivre à une société un permis de construire portant sur un changement de destination ainsi que des travaux de modification d'un bâtiment existant en vue de créer douze logements. Divers tiers sollicitent l'annulation de cet arrêté. Postérieurement, le maire délivre par un nouvel arrêté au pétitionnaire en question un permis de construire modificatif. Les tiers à l'origine de la demande d'annulation agissent alors à l'encontre de ce nouvel arrêté.

Le Conseil d'Etat est venu préciser que, « lorsqu'un permis de construire initial a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que

celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial ».

En conséquence, lorsqu'un permis de construire a été obtenu par fraude, l'illégalité qui en résulte ne peut être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif.

Sanction du MOE en cas d'inertie dans le suivi du chantier

COUR D'APPEL DE PARIS, 6 DÉCEMBRE 2024, N°21/15147

Un chantier prend du retard en raison des inexécutions de leurs obligations par les entreprises de travaux. En découlent ainsi divers préjudices pour le maître de l'ouvrage, celui-ci mettant en exergue l'inertie du maître d'œuvre d'exécution en vue de limiter ledit retard.

Les juges du fond, rappelant que le maître d'œuvre d'exécution a une mission générale de moyen (et non de résultat) incluant notamment le suivi du déroulé des travaux, constate que ce dernier n'est cependant pas en mesure de justifier son intervention s'agissant de :

- la mise en demeure les entreprises de travaux de respecter le calendrier fixé entre les parties ;
- la demande de versement des pénalités de retard contractuellement dues ;
- ses démarches avertissant le maître de l'ouvrage du retard.

Le Tribunal a alors jugé que la responsabilité du maître d'œuvre d'exécution était engagée au regard de la faute commise et qu'il est en conséquence tenu d'indemniser le maître de l'ouvrage des préjudices subis du fait des retards de chantier.

A ne pas manquer



La contribution pour la justice économique en vue d'assurer le bon fonctionnement des tribunaux des activités économiques

DÉCRET N° 2024-1225 DU 30 DÉCEMBRE 2024 RELATIF À L'EXPÉRIMENTATION DE LA CONTRIBUTION POUR LA JUSTICE ÉCONOMIQUE

Le Ministère de la Justice rappelle qu' « À partir du 1er janvier 2025, le tribunal des activités économiques est expérimenté dans certains territoires. L'objectif est de mesurer l'intérêt d'avoir un seul tribunal pour traiter l'ensemble des procédures amiables et collectives des professionnels dont l'activité rencontre des difficultés ».

Afin d'assurer le fonctionnement du tribunal des activités économiques, une contribution financière est mise dès le 1er janvier 2025 à la charge de la partie introduisant l'action en justice, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office.

Cette contribution est due par le demandeur initial lorsque la valeur totale des prétentions est supérieure à 50 000 € (les frais de procédure non compris dans les dépens étant exclus).

Lorsque cette demande initiale est formée par plusieurs demandeurs, la contribution est due par chacun d'eux et la valeur totale des prétentions est appréciée séparément pour chacun.

La contribution n'est toutefois pas due lorsque la demande est formée par :

- le ministère public ;
- l'État, une collectivité territoriale ou un organisme public de coopération ;
- une personne physique ou morale de droit privé employant moins de 250 salariés.

De même, la contribution n'est pas due lorsque la demande :

- a pour objet l'ouverture d'une procédure amiable ou collective ou qui est formée à l'occasion d'une telle procédure ;
- est relative à l'homologation d'un accord issu d'un mode amiable de résolution des différends ou d'une transaction ;
- a donné lieu à une précédente instance éteinte à titre principal par l'effet de la péremption ou de la caducité de la citation ;
- porte sur la contestation de la vérification par le secrétariat de la juridiction des dépens dus au titre d'une instance.

Le montant de la contribution, qui oscille entre 3 et 5% des prétentions pour les personnes morales et 1 et 3% pour les personnes physiques, dépend ainsi de plusieurs critères :

- la qualité de personne morale ou physique du demandeur ;
- le chiffre d'affaires et le bénéfice pour une personne morale ou le revenu fiscal de référence pour une personne physique ;
- le montant des prétentions.

Le débiteur final de cette contribution sera la partie succombante au titre des dépens.

Il doit être souligné que les justificatifs permettant de fixer le montant de la contribution devront être joints à l'assignation initiale afin de permettre aux greffiers d'en calculer le montant.

Contacts



**Laurent
Schittenhelm**

Associé

✉ lschittenhelm@svz.fr



**Marion
Viel**

Collaboratrice

✉ mviel@svz.fr



**Maxime
Rouah**

Collaborateur

✉ mrouah@svz.fr