



SOMMAIRE

PARIS - NANTES
MONTPELLIER - LYON
FORT-DE-FRANCE

Bureaux intégrés

CHAMBÉRY
CLERMONT-FERRAND
GRENOBLE - LE HAVRE
MARSEILLE - ROUEN
SAINT-ETIENNE
SAINT-DENIS (La Réunion)
STRASBOURG - TOULOUSE

Réseau SIMON Avocats

ALGÉRIE - ARMÉNIE
AZERBAÏDJAN - BAHREÏN
BELGIQUE - BRÉSIL
BULGARIE - CAMBODGE
CAMEROUN - CHILI - CHINE
CHYPRE - COLOMBIE
CORÉE DU SUD - COSTA RICA
CÔTE D'IVOIRE - ÉGYPTE
EL SALVADOR
ÉMIRATS ARABES UNIS
ESTONIE - ÉTATS-UNIS
GUATEMALA - HONDURAS
HONGRIE - ÎLE MAURICE
INDE - INDONÉSIE - IRAN
ITALIE - LUXEMBOURG
MARC - NICARAGUA
OMAN - PARAGUAY - PÉROU
PORTUGAL - RD CONGO
SENEGAL - SINGAPOUR
THAÏLANDE - TUNISIE

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredelimmobilier.com



<p>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</p> <p>Déséquilibre significatif et article L.212-1 du Code de la consommation Cass. civ. 1^{ère}, 16 mai 2018, n°17-11.337, Publié au bulletin</p> <p>Droit de préemption de la SAFER : le démembrement de propriété ne permet pas de l'éviter Cass. civ. 3^{ème}, 31 mai 2018, n°16-25.829</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 3</p>
<p>AMÉNAGEMENT / URBANISME</p> <p>Précisions sur ce qui doit être ou non intégré dans le calcul de la surface de vente CE, 6 juin 2018, <i>Société Hurtevent</i>, n°405608</p>	<p>p. 4</p>
<p>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</p> <p>Bail commercial : premiers éclairages sur les contours du droit de préemption du locataire Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-16.113, Publié au bulletin</p> <p>Bail commercial et révision du loyer : il revient au juge d'adapter la clause d'échelle mobile Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-15.146</p>	<p>p. 5</p> <p>p. 6</p>
<p>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</p> <p>Désordre de construction : l'étendue des travaux de reprise doit être strictement justifiée Cass. civ. 3^{ème}, 21 juin 2018, n°17-15.897</p> <p>CCMI : travaux réservés par le maître d'ouvrage et nullité du contrat Cass. civ. 3^{ème}, 21 juin 2018, n°17-10.175</p>	<p>p. 7</p> <p>p. 8</p>
<p>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</p> <p>Nouvelle sanction pour les sous-locations non autorisées sur le site AirBnB CA Paris, 5 juin 2018, n°16/10684</p> <p>Contrat de syndic : mention obligatoire de la date calendaire de l'échéance du mandat Cass. civ. 3^{ème}, 31 mai 2018, n°17-18.046</p> <p>Caractère perpétuel d'un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot Cass. civ. 3^{ème}, 7 juin 2018, n°17-17.240</p>	<p>p. 9</p> <p>p. 10</p> <p>p. 11</p>
<p>FISCALITÉ</p> <p>L'indemnité d'occupation à laquelle le preneur est condamné n'est pas soumise à la TVA CE, 9^{ème} et 10^{ème} chambres réunies, 30 mai 2018, 402447</p>	<p>p. 11</p>
<p>INTERNATIONAL</p> <p>Le Club des Clubs Immobiliers à Stockholm ! Retour sur le voyage organisé le 14 juin 2018</p>	<p>p. 12</p>
<p>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</p>	<p>p. 13</p>

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Déséquilibre significatif et article L.212-1 du Code de la consommation

Cass. civ. 1^{ère}, 16 mai 2018, n°17-11.337,
Publié au bulletin

Ce qu'il faut retenir :

Aux termes de l'article L.212-1 du Code de la consommation, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. L'appréciation du caractère abusif de ces clauses ne concerne pas celles qui portent sur l'objet principal du contrat, pour autant qu'elles soient rédigées de façon claire et compréhensible.

Pour approfondir :

En l'espèce, le 10 octobre 2008, M. et Mme X (les emprunteurs) ont fait procéder à une étude personnalisée de leur situation patrimoniale par la société I, spécialisée dans le conseil en gestion de patrimoine et la commercialisation de biens immobiliers à des fins d'optimisation fiscale ; le 13 octobre 2008 et le 12 mars 2009, ils ont signé des contrats de réservation portant sur l'acquisition de trois appartements et d'emplacements de parking ; suivant offres acceptées les 16 décembre 2008 et 5 octobre 2009, la société B (la banque) leur a consenti trois prêts immobiliers, libellés en francs suisses et remboursables en euros ; qu'invoquant des manquements de la société F, venant aux droits de la société I (le conseil en gestion), et de la banque à leurs obligations contractuelles, les emprunteurs les ont assignées en responsabilité et indemnisation.

Les emprunteurs font grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de leurs demandes.

L'arrêt critiqué relève que l'étude de la situation personnelle des emprunteurs a été réalisée par le

conseil en gestion, que le financement évoqué dans le document concerne un prêt en euros, dont les caractéristiques ne sont pas celles du prêt, que les courriels produits aux débats n'émanent pas du conseil en gestion et ne préconisent pas la souscription de tels prêts, et qu'il n'est établi ni que les trois contrats de prêts litigieux aient été signés par l'intermédiaire de cette société ni, a fortiori, que celle-ci ait manqué à ses obligations à leur égard et leur ait tenu un discours trompeur sur l'inexistence d'un risque de change ; que, de ces seuls motifs, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées ou que ses constatations rendaient inopérantes, a pu, sans modifier l'objet du litige et abstraction faite de motifs surabondants, déduire, sans se contredire et hors toute dénaturation, que le conseil en gestion n'avait pas manqué à ses obligations à l'égard des emprunteurs ; que le moyen n'est pas fondé.

Mais au visa de l'article L.132-1, devenu l'article L.212-1 du Code de la consommation, l'arrêt commenté (Cass. civ. 1^{ère}, 16 mai 2018, n°17-11.337, Publié au bulletin) retient :

« Attendu que la Cour de justice des Communautés européennes a dit pour droit que le juge national est tenu d'examiner d'office le caractère abusif d'une clause contractuelle dès qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet et que, lorsqu'il considère une telle clause comme étant abusive, il ne l'applique pas, sauf si le consommateur s'y oppose (CJCE, arrêt du 4 juin 2009, Pannon, C-243/08) ;

Attendu qu'aux termes du texte susvisé, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que l'appréciation du caractère abusif de ces clauses ne concerne pas celles qui portent sur l'objet principal du contrat, pour autant qu'elles soient rédigées de façon claire et compréhensible ;

Attendu que, pour rejeter la demande formée contre la banque, l'arrêt se borne à retenir qu'aucune faute n'est caractérisée à son encontre ;

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

SS
SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

Qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il résultait des éléments de fait et de droit débattus devant elle que, selon le contrat litigieux, toute dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse avait pour conséquence d'augmenter le montant du capital restant dû et, ainsi, la durée d'amortissement du prêt d'un délai maximum de cinq ans, de sorte qu'il lui incombait, à supposer que la clause litigieuse ne définisse pas l'objet principal du contrat ou, dans le cas contraire, qu'elle ne soit pas rédigée de façon claire et compréhensible, de rechercher d'office si le risque de change ne pesait pas exclusivement sur l'emprunteur, et si, en conséquence, ladite clause n'avait pas pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, au détriment du consommateur, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

A rapprocher : Déséquilibre significatif (article 442-6, I, 2° du code de commerce) - Panorama de jurisprudence

Droit de préemption de la SAFER : le démembrement de propriété ne permet pas de l'éviter
Cass. civ. 3^{ème}, 31 mai 2018, n°16-25.829

Ce qu'il faut retenir :

La cession simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété de biens ruraux à deux personnes distinctes s'analyse en une aliénation à titre onéreux de biens immobiliers au sens de l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime pris dans sa rédaction antérieure à la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et se trouve donc soumise au droit de préemption de la SAFER, sans qu'il soit nécessaire de prouver une fraude.

Pour approfondir :

Par acte authentique du 17 septembre 2012, les propriétaires de terrains agricoles en ont vendu séparément l'usufruit à un particulier et la nue-propriété à un groupement foncier agricole. Le notaire instrumentaire a adressé à la SAFER le 30 août 2012 une déclaration d'opération exemptée du droit de préemption en partant du postulat qu'il s'agissait d'une vente réalisée en démembrement de propriété non

soumise de ce fait au droit de préemption de la SAFER au sens de l'ancien article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Considérant cette déclaration non comme une simple information, mais comme une offre de vente soumise au droit de préemption, la SAFER a notifié à l'usufruitier et au nu-propiétaire des terrains le 24 octobre 2012 son intention de se prévaloir de ce droit avant de saisir, par actes du 21 février 2013, le Tribunal de grande instance afin de voir prononcer l'annulation de la vente, et sa substitution dans les droits des acquéreurs.

Par jugement du 28 mai 2015, le Tribunal de grande instance a fait droit aux prétentions de la SAFER en annulant l'acte de vente du 17 septembre 2012 et en la substituant dans les droits des acquéreurs. La Cour d'appel a confirmé ce jugement jugeant que si l'ancien article L.143-1 du Code rural et de la pêche ne s'appliquait pas à la vente du droit d'usufruit ou de la nue-propriété séparément mais uniquement à la cession de biens immobiliers, il s'appliquait néanmoins en l'espèce dans la mesure où l'acte de vente emportait cession de ces deux droits simultanément, même à des acquéreurs distincts.

La Cour de cassation a considéré que l'acte authentique du 17 septembre 2012 constituait la vente, non pas de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens concernés, mais celle de ces deux droits simultanément, de sorte qu'il avait pour objet le transfert, en une seule opération, de la pleine propriété, même si l'usufruit et la nue-propriété étaient cédées à deux personnes distinctes. La Cour de cassation confirme ainsi l'arrêt d'appel en ce qu'il a retenu, sans procéder à la recherche d'une intention frauduleuse, que l'aliénation était soumise au droit de préemption de la SAFER et devait donc être annulée. Néanmoins, contrairement à la Cour d'appel, la Cour de cassation refuse de juger que la SAFER serait substituée dans les droits des acquéreurs dans la mesure où le notaire avait envoyé à la SAFER une simple déclaration d'opération exemptée du droit de préemption et non pas une notification valant offre de vente.

Il convient de souligner que l'arrêt commenté a été rendu sous l'empire du droit antérieur à la Loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014. Sous l'empire du droit antérieur, il était admis que la vente de l'usufruit, d'une part, et de la nue-propriété, d'autre part, de biens ruraux échappait au droit de préemption de la SAFER, sauf en cas de fraude.

Dorénavant, la cession de l'usufruit ou de la nue-propriété de biens ruraux est en principe soumise au droit de préemption de la SAFER (article L.143-1 al.5 du Code rural) sous la condition suivante : elle ne peut préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elle en détient l'usufruit ou est en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans.

A rapprocher : Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 ; Article L.143-1 du Code rural ; Cass. civ. 3^{ème}, 15 décembre 2016, n°15-27.518 (pour la cession simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété à un même acquéreur).

AMÉNAGEMENT / URBANISME

Précisions sur ce qui doit être ou non intégré dans le calcul de la surface de vente

CE, 6 juin 2018, Société Hurtevent, n°405608

Ce qu'il faut retenir :

Par un arrêt en date du 6 juin 2018, le Conseil d'Etat a apporté plusieurs précisions importantes en matière d'urbanisme commercial :

- **D'abord, le Conseil d'Etat considère que les surfaces sur lesquelles s'étendent le hall d'entrée ainsi que la caisse centrale d'un commerce de détail n'entrent pas dans le calcul de la surface de vente dudit commerce, dès lors que ces surfaces ne sont pas utilisées pour vendre des produits ;**
- **Ensuite, le Conseil d'Etat affirme que l'augmentation du nombre de places de stationnement en cours d'instruction ne nécessite pas le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation ;**
- **Enfin, la Haute juridiction administrative confirme que le juge du fond exerce une appréciation souveraine sur la compatibilité des autorisations d'exploitation commerciale avec**

les orientations posées par les différents documents d'urbanisme applicables.

Pour approfondir :

Depuis la réforme opérée par la **Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises** dite Loi « Pinel » et le **Décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial**, le Conseil d'Etat ne s'est que très rarement prononcé sur le régime de l'urbanisme commercial.

Par cet arrêt du 6 juin 2018, le Conseil d'Etat prend le parti d'assouplir quelque peu ce régime particulier, et de définir certaines notions essentielles à sa mise en œuvre.

En premier lieu, le Conseil d'Etat revient sur la notion de surface de vente, en apportant des précisions sur ce qui pouvait ou non être intégré pour son calcul.

C'est la **Loi n°72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés**, qui a d'abord défini les surfaces de vente. Ces dernières « *s'entendent des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente* ».

Cette définition a été donnée pour l'application et le calcul de la taxe sur les surfaces commerciales mais sert également de base au calcul de la surface de vente du régime d'autorisation d'exploitation commerciale du Code de commerce. La surface de vente est donc un élément primordial du régime de l'urbanisme commercial.

En effet, la surface de vente détermine s'il y a lieu ou non d'obtenir une autorisation d'exploitation commerciale puisque tout projet comportant une surface de vente supérieure à 999 m² doit nécessairement conduire à la saisine de la Commission départementale d'aménagement commercial.

En outre, le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale est tenu, au regard des dispositions de l'article R.752-6 du Code de commerce, de préciser la surface de vente qui sera exploitée dans son commerce.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

SS
SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

En l'espèce, le Conseil d'Etat clarifie ce qui doit être pris en compte dans le calcul de la surface de vente des commerces de détail. Il rappelle que la surface de vente est un lieu accessible à la clientèle et directement lié à la vente de produits.

Il précise qu'un hall d'entrée et une caisse centrale peuvent être exclus du calcul de la surface de vente dans la mesure où il ne ressort pas des pièces du dossier que ces surfaces seraient affectées à la vente de produits.

En deuxième lieu, le Conseil d'Etat apporte des précisions s'agissant de l'application des dispositions de l'article L.752-15 du Code de commerce et donc de la notion de modification substantielle d'un projet.

Cet article impose qu'une nouvelle demande soit déposée lorsque le projet, en cours d'instruction ou dans sa réalisation, se voit substantiellement modifié.

Au cas présent, le projet instruit portait sur un magasin de 2 000 m² de surface de vente. En cours d'instruction, le pétitionnaire a augmenté la surface de stationnement et prévu la création de 38 places de stationnement supplémentaires.

La surface n'étant pas augmentée et les autres caractéristiques du projet n'étant pas modifiées, le Conseil d'Etat a estimé que cette modification ne pouvait être considérée comme une modification substantielle et qu'à ce titre, il n'était pas de nature à justifier le dépôt d'une nouvelle demande.

Enfin en troisième lieu, la Haute juridiction administrative, reprenant la solution qu'elle avait déjà dégagée dans un arrêt du 18 décembre 2017 n°380438, réaffirme que la compatibilité des autorisations d'aménagement commercial avec les orientations et objectifs énoncés par les documents d'urbanisme et notamment le schéma de cohérence territoriale ou le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme, relève d'une appréciation souveraine des juges du fond.

A rapprocher : CAA de Douai, 29 septembre 2016, n°15DA01670

BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

Bail commercial : premiers éclairages sur les contours du droit de préemption du locataire

Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-16.113,
Publié au bulletin

Ce qu'il faut retenir :

La Cour de cassation retient que le droit de préemption du locataire commercial introduit par la loi Pinel et prévu à l'article L.145-46-1 du Code de commerce ne joue pas (i) en cas de vente judiciaire ou encore (ii) en cas de cession globale de l'immeuble comprenant en l'espèce les locaux loués mais également un terrain nu contigu.

Pour approfondir :

En l'espèce, une **société civile immobilière** a été constituée en mars 2009 afin d'acquérir un local commercial à usage de restaurant avec parking et un terrain attenant qualifié de « terrain à bâtir ». Le local commercial a ensuite été donné à bail à une société et le terrain attenant a fait l'objet de baux commerciaux consentis à deux autres sociétés.

En juillet 2013, les associés de la SCI, propriétaire de l'immeuble et du terrain, ont voté la dissolution et la liquidation amiable de la société.

Un liquidateur amiable a été désigné par le tribunal avec pour mission de réaliser l'actif et de vendre tous les biens de la SCI avec la liberté de choisir le procédé de vente le plus approprié. Une partie des associés de la SCI a cependant rejeté la résolution de mise en vente du bien immobilier aux enchères publiques, procédé pourtant choisi par le liquidateur. Ce dernier a par conséquent saisi le tribunal afin d'obtenir l'autorisation de procéder à cette vente. Une partie des associés de la SCI s'y est opposée jugeant que le liquidateur devait préalablement proposer l'immeuble à la vente au locataire du local commercial à usage de restaurant, bénéficiaire selon eux du droit de préemption prévu à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence a fait droit à la demande du liquidateur jugeant, d'une part, que le droit de préemption du locataire prévu à l'article L.145-46-1 du Code de commerce n'a pas à s'appliquer dès lors que la vente de l'immeuble intervient dans le cadre de la liquidation amiable de la SCI et donc d'une vente judiciaire et non d'une vente de gré à gré ; d'autre part, que le locataire en question n'est pas locataire commercial de la totalité de l'immeuble mis en vente puisque le terrain à bâtir a été donné à bail commercial à deux autres sociétés, de sorte que la cession globale de l'immeuble ne peut donner lieu à exercice d'un droit de préemption par le locataire d'une partie seulement de l'immeuble vendu globalement.

Un pourvoi en cassation fut formé.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et motive sa **décision** en ces termes :

« Mais attendu qu'ayant retenu que la vente aux enchères publiques de l'immeuble constituant l'actif de la SCI en liquidation, était une vente judiciaire et relevé que la société (...) n'était locataire que pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, le terrain ayant été donné à bail à d'autres sociétés, la Cour d'appel, qui n'avait pas à répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a à bon droit déduit que les dispositions de l'article L.145-46-1 n'étaient pas applicables et que la cession globale de l'immeuble ne pouvait donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la société (...) »

La Cour de cassation livre une première interprétation de l'article L.145-46-1 du Code de commerce : elle retient que le droit de préemption du locataire ne joue que si la vente n'est pas forcée et ce, dans le strict respect du texte : « *Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci* ».

En outre, la Cour de cassation vient préciser que la cession du local commercial, mais également du terrain à bâtir attenant, s'analyse comme une cession globale de l'immeuble au sens de l'article L.145-46-1 du Code de commerce et ce, alors même le terrain attenant était vide de toute construction mais pour autant était loué à une autre société que le preneur.

A rapprocher : Aix-en-Provence, 30 janvier 2018, n°16/19016

Bail commercial et révision du loyer : il revient au juge d'adapter la clause d'échelle mobile
Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-15.146

Ce qu'il faut retenir :

Une clause d'indexation comportant un indice de base fixe n'entraîne pas de distorsion de loyer et n'est pas illicite dès lors que la période de variation de l'indice coïncide avec la durée s'écoulant entre deux indexations.

La clause d'indexation en question ayant entraîné une augmentation de loyer de plus du quart depuis sa dernière fixation, le loyer sera révisé à la valeur locative (article L.145-39 du Code de commerce). Le juge doit adapter le jeu de la clause d'échelle mobile au jour de la demande de la révision, la révision du loyer ne pouvant elle-même organiser une distorsion prohibée par la loi.

Pour approfondir :

La société A HOTEL a donné à bail commercial à la société PARIS LOOK des locaux à usage de parfumerie situés 16 boulevard Haussmann à Paris, pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} juillet 1994, moyennant un loyer initial de 213 428,62 € HT, indexé annuellement sur l'**indice du coût de la construction**.

Le loyer du bail renouvelé au 1^{er} juillet 2003 a été fixé par le juge des loyers à la valeur indiciaire, soit la somme de 246 199,16 €. Au 1^{er} juillet 2009, par application du jeu de la clause d'indexation, le loyer s'élevait à 319 932, 86 € HT, soit une augmentation de plus de 29 % depuis le 1^{er} juillet 2003.

La société bailleuse a par la suite saisi le Tribunal de grande instance de Paris en révision du loyer en fixation à la valeur locative estimée à 1 066 784 € HT sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce, ce à compter du 23 décembre 2009, date de la demande de révision formulée par le bailleur par exploit d'huissier.

Le preneur a demandé, à titre reconventionnel, de réputer non écrite la clause d'indexation stipulée au bail au motif qu'elle créerait une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions, prohibée par l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

SS
SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

La clause d'indexation stipulait en l'espèce que le loyer serait indexé tous les ans sur l'indice du coût de la construction et, pour la première fois, le 1^{er} janvier 1995 et en raison du décalage existant entre la date de publication de l'indice et le jour de l'échéance de la révision, l'indice de référence serait celui du 4^e trimestre 1993 et l'indice de comparaison celui du 4^e trimestre de l'année civile précédant le jour anniversaire de la révision.

Même si la jurisprudence ne condamne pas la référence à un indice de base fixe, c'est à la condition qu'il n'existe pas de distorsion. Après avoir constaté que l'indice de référence utilisé a constamment été celui du 4^e trimestre 1994 et que l'indice de comparaison a toujours été celui du 4^e trimestre précédent la date de révision le 1^{er} janvier de chaque année, elle a estimé qu'il n'y a eu aucune distorsion entre périodes de variation de l'indice et périodes de révision du loyer.

Or, le preneur soutenait que la demande de révision formulée par le bailleur sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce étant intervenue le 23 décembre 2009, le loyer serait ensuite indexé le 23 décembre 2010 en prenant en compte les indices initiaux visés au bail (pour une indexation au 1^{er} juillet), ce qui créerait une distorsion.

Il est rappelé qu'à supposer que le juge de la révision (i.e. le juge des loyers) fixe le loyer révisé à une date distincte de celle prévue par la clause d'indexation, il lui appartiendra également d'adapter le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative par application de l'article R.145-22 du Code de commerce qui stipule que « le juge adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative au jour de la demande », de sorte que la révision du loyer ne pourra elle-même organiser la distorsion prohibée.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par le preneur et retient que la Cour d'appel en a exactement déduit que la clause d'indexation stipulée n'était pas illicite et que le loyer ayant augmenté de plus du quart depuis sa dernière fixation, la demande du bailleur de fixation du loyer révisé à la valeur locative était recevable.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 16 octobre 2013, n°12-16.335 ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°15-28.691 ; Cass. civ. 3^{ème}, 25 février 2016, n°14-28.165

CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Désordre de construction : l'étendue des travaux de reprise doit être strictement justifiée
Cass. civ. 3^{ème}, 21 juin 2018, n°17-15.897

Ce qu'il faut retenir :

Dès lors que le désordre affectant le local commercial d'un immeuble, consistant en la violation des normes d'accessibilité aux personnes handicapées, peut être réparé soit par l'aménagement du trottoir soit par l'abaissement du seuil du local, la destruction et la reconstruction complète de l'ouvrage n'est pas justifiée.

Pour approfondir :

Un maître d'ouvrage fait édifier un immeuble comprenant un local commercial en rez-de-chaussée. A la réception, l'ouvrage est atteint d'un désordre consistant au non-respect des normes d'accessibilité aux personnes handicapées. Il est en effet constaté une différence d'altimétrie de vingt centimètres entre le niveau de l'entrée principale du local commercial et le niveau de la voie publique, empêchant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Considérant le local commercial comme impropre à sa destination, le maître d'ouvrage et le preneur à bail ont assigné le maître d'œuvre, l'entreprise de gros œuvre et leurs assureurs, d'une part, en paiement du coût des travaux de démolition et de reconstruction totale de l'immeuble, d'autre part, en indemnisation de leurs préjudices consistant respectivement en la perte de revenus locatifs et la perte du fonds de commerce. Les demandeurs fondent ainsi leurs préjudices sur la cessation complète d'activité imposée par la réalisation des travaux de démolition et de reconstruction.

Or, à l'issue des opérations d'expertise, l'expert indiquait dans son rapport que la réparation du désordre ne nécessitait pas la destruction et la reconstruction totale de l'immeuble, et pouvait consister soit en l'aménagement du trottoir au droit de l'entrée principale du local commercial, soit en la réalisation de travaux d'abaissement du plancher du local commercial.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

SS
SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

Par un arrêt en date du 12 janvier 2017, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a débouté les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes, au motif que, la démolition et la reconstruction complète de l'immeuble n'étant pas justifiées, la demande d'indemnisation des préjudices nés d'une cessation complète d'activité n'était pas davantage fondée.

Saisie d'un pourvoi en cassation, **la troisième Chambre civile de la Cour de cassation confirme l'arrêt rendu par la Cour d'appel**. D'une part, la Cour de cassation considère que les demandeurs ne justifient pas de la nécessité de procéder à la complète démolition et reconstruction de l'immeuble.

En effet, les demandeurs ne rapportent pas la preuve du refus de la commune de leur délivrer l'autorisation d'aménager le trottoir, et ne démontrent pas non plus que les travaux d'abaissement du plancher auraient pour effet de rendre le sous-sol inaccessible, ni n'auraient été refusés par les services de l'urbanisme.

Par conséquent, la Cour de cassation confirme la décision de la Cour d'appel d'avoir retenu que la demande de paiement des travaux de démolition et de reconstruction de l'immeuble devait être rejetée.

D'autre part, la Cour de cassation confirme également la décision de la Cour d'appel d'avoir débouté les demandeurs de leur demande d'indemnisation des préjudices liés à la perte de revenus locatifs et du fonds de commerce. En effet, dans la mesure où la réparation du désordre de construction n'exige pas la démolition et la reconstruction complète de l'immeuble, les demandeurs n'ont pas à souffrir d'une période de cessation complète de l'activité commerciale.

Par conséquent, les demandeurs ne démontrent subir ni une perte de revenus locatifs, pour le bailleur maître d'ouvrage, ni une perte du fonds de commerce, pour le preneur à bail.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 22 octobre 2002, n°01-12.327

CCMI : travaux réservés par le maître d'ouvrage et nullité du contrat
Cass. civ. 3^{ème}, 21 juin 2018, n°17-10.175

Ce qu'il faut retenir :

Lorsque la notice descriptive annexée au contrat de construction de maison individuelle ne comporte pas la mention manuscrite par laquelle le maître d'ouvrage accepte la charge et le coût des travaux réservés, la seule sanction applicable est la nullité du contrat et non le transfert de la charge du coût de ces travaux sur le constructeur et son garant.

Pour approfondir :

Deux maîtres d'ouvrage ont conclu avec un constructeur un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, tout en souhaitant se réserver l'exécution de certains travaux.

Dans cette hypothèse, l'article L.231-2 d) du Code de la construction et de l'habitation prévoit que le contrat doit indiquer à la fois le prix convenu avec le constructeur et le coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution. Afin d'assurer une information complète du maître d'ouvrage, l'article rajoute que le contrat doit également comporter une mention rédigée de la main du maître d'ouvrage aux termes de laquelle celui-ci déclare accepter le coût et la charge des travaux réservés.

En outre, conformément à l'article R.231-4 II du Code de la construction et de l'habitation, la distinction entre le prix convenu et le coût des travaux réservés ainsi que la mention manuscrite du maître d'ouvrage doivent également figurer dans la notice descriptive annexée au contrat.

En l'espèce, la notice descriptive indiquait la liste des travaux réservés ainsi que leur chiffrage, mais ne comportait pas la mention manuscrite des maîtres d'ouvrage par laquelle ceux-ci déclarent accepter la charge et le coût des travaux réservés.

Les maîtres d'ouvrage ont alors assigné le constructeur et son garant en paiement de la somme correspondant au coût de ces travaux réservés. Les demandeurs faisaient ainsi valoir qu'en l'absence de mention manuscrite, ils n'avaient pas à supporter la charge et le coût de ceux-ci.

Par un arrêt en date du 7 octobre 2016, la Cour d'appel de Paris fit droit à la demande des maîtres d'ouvrage. Elle considéra qu'en l'absence de mention manuscrite dans la notice descriptive, il revient au constructeur et, le cas échéant, à son garant de supporter la charge du coût des travaux réservés.

Saisie d'un pourvoi en cassation, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel. Au visa des articles L.231-2 et R.231-4 précités, la Cour de cassation juge ainsi que la seule sanction applicable en l'absence de la mention rédigée de la main du maître d'ouvrage est la nullité pure et simple du contrat de construction de maison individuelle.

La **décision rendue par la Cour de cassation** est conforme à l'article L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel les règles régissant les contrats de construction de maison individuelle sont d'ordre public.

Il convient de souligner que la solution rendue par la Cour de cassation dans cet arrêt n'est pas nouvelle. Pour exemple, dans une affaire où la notice descriptive ne comportait pas le chiffrage précis du coût des travaux à la charge du maître de l'ouvrage, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation avait déjà considéré que la seule sanction applicable était la nullité du contrat (Cass. civ. 3^{ème}, 20 novembre 2013, n°12-27.041).

La nullité du contrat entraîne alors l'anéantissement du contrat et, partant, des restitutions réciproques entre les parties. En l'espèce, pour tenter d'obtenir le remboursement des travaux réservés au titre du préjudice subi, les maîtres d'ouvrage auraient donc dû soulever la nullité du contrat impliquant en outre la restitution du prix payé au constructeur, déduction faite des sommes effectivement exposées par lui.

A rapprocher : Article L.231-2 d) du Code de la construction et de l'habitation ; Article R.231-4 II du Code de la construction et de l'habitation ; Article L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ; Cass. civ. 3^{ème}, 20 novembre 2013, n°12-27.041

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Nouvelle sanction pour les sous-locations non autorisées sur le site Airbnb
CA Paris, 5 juin 2018, n°16/10684

Ce qu'il faut retenir :

Le locataire qui propose son appartement sur la plateforme Airbnb en violation de son contrat de bail doit verser au bailleur le fruit des sous-locations interdites !

Pour approfondir :

Tandis que pleuvent les décisions liées à la mise à disposition frauduleuse de sa résidence principale par un particulier (propriétaire ou locataire) à une clientèle touristique de passage, notamment au moyen de la célèbre plateforme Airbnb, la Cour d'appel de Paris a rendu, le 5 juin dernier, un arrêt susceptible de mettre en garde les locataires fraudeurs.

En l'espèce, un couple locataire d'un appartement du 5^{ème} arrondissement de Paris, avait mis celui-ci en sous-location pendant près de trois ans sur le site Airbnb, au mépris d'une clause du bail interdisant toute sous-location sans l'autorisation écrite du bailleur (laquelle n'avait pas été consentie).

Le bailleur, dans le cadre d'une procédure de validation de congé pour reprise, avait également sollicité que lui soit versée la somme de 25 200 € à titre de dommages et intérêts au titre de la sous-location irrégulière des locaux, et 5 000 € au titre du préjudice moral causé par cette sous-location, la preuve de cette sous-location ayant notamment été apportée par des captures d'écran du bien proposé sur internet, et un procès-verbal de constat d'huissier.

Aux termes d'une décision qui pouvait laisser perplexe, le Tribunal d'instance avait en partie fait droit à la demande du bailleur en condamnant le locataire à lui verser 5 000 € de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral, mais n'avait retenu aucun préjudice matériel ou financier.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

Mécontent de cette décision, les locataires ont interjeté appel, laissant ainsi l'occasion au bailleur de demander, en plus de la confirmation du jugement de première instance, la condamnation solidaire des locataires à lui verser les fruits des sous-locations irrégulières, soit la somme de 27 295 €, en réparation de son préjudice financier.

La nuance avec l'argumentation du bailleur devant le Tribunal d'instance reposait en l'espèce sur le nouveau fondement juridique invoqué à l'appui des prétentions de ce dernier, à savoir le droit d'accession issu de l'article 546 du Code civil, lequel permet au propriétaire d'une chose principale de devenir maître de la chose accessoire qu'elle produit (en l'espèce, les loyers issus des sous-locations).

La Cour d'appel rejette le préjudice moral du propriétaire, mais retient toutefois de façon surprenante le mécanisme de l'accession pour considérer que les loyers perçus par les locataires au titre de la sous-location (soit 27 295 €) sont des fruits civils de la propriété appartenant *de facto* au propriétaire, et doivent donc lui être remboursés.

Force est de constater que cette décision constitue un véritable frein pour les locataires fraudeurs.

En effet, ces derniers s'exposent, en cas de sous-locations interdites via une plateforme de location courte durée comme AirBnB, à une potentielle demande du propriétaire en remboursement des gains issus des dites sous-locations, ce dernier ayant dès lors tout intérêt à laisser la situation perdurer et à en rapporter la preuve pour en récolter les fruits.

A rapprocher : TI Paris, 5e, 6 avr. 2016, n° 11-15-000294 ; Article 8 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ; Article 546 du Code civil

**Contrat de syndic : mention obligatoire de la date
calendaire de l'échéance du mandat**

Cass. civ. 3^{ème}, 31 mai 2018, n°17-18.046

Ce qu'il faut retenir :

La mention de la date calendaire de l'échéance du contrat de mandat de syndic est obligatoire, en application de l'article 29 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, les propriétaires indivis de plusieurs lots de copropriété ont assigné le syndicat des copropriétaires et son syndic en annulation de diverses décisions d'une assemblée générale tenue le 6 février 2014, notamment la décision de désignation du syndic et d'approbation de son contrat. Les demandeurs faisaient valoir que les dispositions de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, relatives au contenu du contrat de mandat de syndic, n'auraient pas été respectées.

La Cour d'appel a rejeté la demande en annulation de cette décision en retenant que l'assemblée générale avait, par cette résolution, renouvelé le mandat de syndic jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver le compte de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 et que, dès lors qu'il n'avait pas été donné pour plus de trois années, puisqu'il prendra fin à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice 2013. Ainsi, pour la Cour d'appel, il n'était pas démontré que les dispositions des articles 28 et 29 du décret du 17 mars 1967 n'avaient pas été respectées.

La Cour de cassation censure cette décision. Il convient de rappeler que l'article 29 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine en outre les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

En l'espèce, la Cour de cassation confirme l'obligation de mentionner, dans le contrat de syndic, la date calendaire de l'échéance de son mandat.

Il convient de préciser que la loi "ALUR" prévoit désormais que le contrat de syndic doit respecter un contrat type, lequel a été défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015. Le texte a vocation à s'appliquer aux contrats de syndic conduits ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015.

A rapprocher : Article 29 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ; Décret n°2015-342 du 26 mars 2015

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

Caractère perpétuel d'un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot
Cass. civ. 3^{ème}, 7 juin 2018, n°17-17.240

Ce qu'il faut retenir :

Est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, une SCI a acquis, en 2004, divers lots à vocation commerciale, dont un à usage de piscine, faisant partie d'un immeuble en copropriété. Les vendeurs avaient signé, le 20 août 1970, une convention "valant additif" au règlement de copropriété par laquelle ils s'engageaient à assumer les frais de fonctionnement de la piscine et à autoriser son accès gratuit aux copropriétaires, au moins pendant la durée des vacances scolaires. Un arrêt devenu définitif, déclarant valable cette convention, a condamné la SCI à procéder, dans les termes de celle-ci, à l'entretien et à l'exploitation de la piscine.

Souhaitant se décharger de cette obligation, la SCI a assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier en constatation de l'expiration des effets de cette convention à compter du 20 août 2000, en se fondant sur le principe de la prohibition des engagements perpétuels.

La Cour d'appel a rejeté la demande de la SCI, en retenant que les droits litigieux, qui avaient été établis en faveur d'autres lots de copropriété et constituaient une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité d'autres lots appartenant à d'autres propriétaires, étaient des droits réels *sui generis* trouvant leur source dans le règlement de copropriété. La Cour d'appel a ainsi estimé que les parties avaient exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires et qu'il en résultait que ceux-ci s'exerceront tant que les copropriétaires n'auront pas modifié le règlement de copropriété et que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété. La SCI s'est pourvue en cassation.

Au soutien de son pourvoi, cette dernière soutenait que les engagements perpétuels sont prohibés et que le caractère perpétuel s'apprécie *in concreto*, en la personne du débiteur de l'engagement. Or, si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles

d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil, soit à l'expiration d'un délai de 30 ans.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en énonçant qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot.

Par cet arrêt destiné à être largement diffusé en raison de sa classification « P+B+R+I », la Haute juridiction admet ainsi qu'un droit réel *sui generis* attaché à un lot de copropriété établi pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires puisse être perpétuel.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 31 octobre 2012, n°11-16.304 ; Cass. civ. 3^{ème}, 8 septembre 2016, n°14-26.953

FISCALITÉ

L'indemnité d'occupation à laquelle le preneur est condamné n'est pas soumise à la TVA
CE, 9^{ème} et 10^{ème} chambres réunies, 30 mai 2018, 402447

Ce qu'il faut retenir :

Une indemnité d'occupation n'est pas soumise à la TVA, considérant que celle-ci est payée par le preneur uniquement pour réparer le préjudice commercial subi par le bailleur du fait de l'occupation des lieux, sans droit ni titre. Le Conseil d'Etat retient ainsi qu'il ne s'agissait pas de la contrepartie d'une prestation de services, critère qui emporte soumission à la TVA.

Pour approfondir :

En l'espèce, la résiliation après expiration du contrat de bail conclu entre deux sociétés pour la location d'un bâtiment industriel a pris effet le 28 avril 2006. Le preneur s'est maintenu sans titre dans les locaux jusqu'au 30 novembre 2007, soit un peu moins d'un an et demi suivant la prise d'effet de la résiliation.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

SS
SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

L'administration fiscale a appelé de la TVA en sus de cette indemnité d'occupation, estimant que l'indemnité d'occupation au titre de l'occupation illégale des lieux constituait la rémunération de la jouissance des lieux loués, service onéreux passible de la TVA. Le preneur a alors demandé au Tribunal administratif de Rennes de prononcer la décharge des rappels de TVA mais le tribunal a rejeté sa demande, jugement confirmé par la Cour administrative d'appel (CAA Nantes, 16 juin 2016, n°14NT02456).

La Cour d'appel avait jugé que l'indemnité d'occupation à laquelle la société locataire avait été condamnée, par le juge judiciaire, à verser à la SCI au titre de cette occupation illégale, constituait la rémunération d'une prestation de service à titre onéreux passible de la taxe sur la valeur ajoutée.

Elle faisait ainsi application de la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle le versement d'une indemnité de résiliation de bail commercial ne peut être regardé comme la contrepartie d'une prestation de services entrant dans le champ d'application de la TVA qu'à la condition qu'il existe un lien direct entre ce versement et une prestation individualisable (**CE, 27 février 2015, SCI Catleya, n°368661**).

Le Conseil d'Etat casse l'arrêt au visa de l'article 256 du Code Général des Impôts (CGI) qui dispose que « *sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel* ». Il estime que n'est pas soumis à la TVA le versement d'une indemnité accordée par décision juridictionnelle qui a pour seul objet de réparer le préjudice subi par le créancier du fait de l'occupation illégale des lieux par le preneur et non de rémunérer un service rendu.

Il semble en effet logique que la mise à disposition de locaux par le bailleur, contre son gré, ne puisse constituer une prestation de services.

La solution pourrait être différente dans le cas où les parties auraient d'ores et déjà prévu contractuellement le montant et les conditions de versement de l'indemnité d'occupation par le preneur dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la prise d'effet d'une résiliation amiable.

A rapprocher : Article 256 du Code Général des Impôts

INTERNATIONAL

Le Club des Clubs Immobiliers à Stockholm ! Retour sur le voyage organisé le 14 juin 2018

Le jeudi 14 juin 2018, Simon Associés, partenaire du Club des Clubs immobiliers, a participé au 25^{ème} voyage d'étude organisé à Stockholm. A cette occasion, Amélie PINCON et Elise KOSMAN, du cabinet Simon Associés, et près de 250 professionnels de l'immobilier, se sont rendus dans la capitale verte européenne pour découvrir les trois stratégies mises en place par la ville de Stockholm : l'Architecture, le Développement Durable et l'Innovation.

Durant la matinée, le Club a visité l'Institut Royal de Technologie KTH ainsi que son école d'architecture, l'occasion de découvrir l'esprit des structures suédoises, puis le projet du Royal Seaport, qui accueillera en 2030 plus de 12 000 nouveaux logements, 35 000 postes de travail, un pôle culturel, des bâtiments publics, un centre sportif et une zone portuaire. Cette opération donnera à Stockholm un point d'entrée moderne et durable. L'après-midi, le Club a visité le quartier Hammarby Sjöstad, un important projet urbain sur le thème du développement durable. Cet éco-quartier de 200 hectares est aujourd'hui une référence mondiale dans le domaine des solutions écologiques appliquées à la cité. Le Club a ensuite poursuivi sa découverte en bateau, au port de Gamla Stan dans la vieille ville, depuis lequel il a rejoint le Kulturhuset Stadsteatern, une institution culturelle comprenant la Maison de la culture ainsi que le Théâtre de la ville.

Enfin, le Directeur général de AMF Fastigheter, l'un des plus importants promoteurs immobiliers en Suède, à l'origine de l'Urban Escape, le projet le plus important du centre-ville de Stockholm, est venu présenter son opération. Celle-ci consiste en 130 000 m² de bureaux, boutiques, restaurants et terrasses ainsi répartis en 5 bâtiments, 2 places, 4 rues, 1 centre commercial et 2 hôtels en plein cœur de la ville. La journée s'est achevée par une visite libre des 2 500 m² de Rooftop de l'Urban Escape puis par un cocktail dîner à Brasserie, une des plus belles salles de réception de Stockholm située dans l'Opéra Royal, au bord de l'eau.

[Cliquez ici pour voir les photos](#)

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg
Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■

SS
SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

SEPTEMBRE 2018

Quelles sont les conséquences du BREXIT sur l'immobilier d'entreprise ?

Soirée Club Planète Immo organisée par [MDC](#), [ANIMATEUR D'ECOSYSTEMES](#), en partenariat avec [SIMON ASSOCIES](#)
13 septembre 2018 – Paris
En savoir plus

Et si l'immobilier devenait mobile ?

Conférence organisée par la [RICS](#) et le [CNAM ICH OUEST](#), en partenariat avec [SIMON ASSOCIES](#)
20 septembre 2018 – Nantes
En savoir plus

■ Paris - Nantes - Montpellier - Lyon - Fort-de-France ■

■ Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Marseille - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cambodge - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Costa Rica - Côte d'Ivoire - Égypte - El Salvador - Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Guatemala - Honduras - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg Maroc - Nicaragua - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal - RD Congo - Sénégal - Singapour - Thaïlande - Tunisie ■