



## SOMMAIRE

PARIS - NANTES  
MONTPELLIER - GRENOBLE  
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 - CAMEROUN  
CHILI - CHINE - CHYPRE  
COLOMBIE - COREE DU SUD  
CÔTE D'IVOIRE - ÉGYPTE  
ÉMIRATS ARABES UNIS  
ESTONIE - ÉTATS-UNIS  
HONGRIE - ÎLE MAURICE  
INDE - INDONÉSIE - IRAN  
ITALIE - LUXEMBOURG  
MAROC - OMAN  
PARAGUAY - PÉROU  
PORTUGAL - RD CONGO  
SENEGAL - THAÏLANDE  
TUNISIE

*Conventions transnationales*

[www.simonassociés.com](http://www.simonassociés.com)  
[www.lettredelimmobilier.com](http://www.lettredelimmobilier.com)



<b>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</b>	
Contrats : modifications issues de la loi de ratification - entrée en vigueur au 1 <sup>er</sup> octobre 2018 Ratification adoptée par le Sénat en séance publique le 11 avril 2018	p. 2
Contrat préliminaire de réservation et absence de notification du délai de réflexion de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 12 avril 2018, n°17-13.118	p. 3
<b>AMÉNAGEMENT / URBANISME</b>	
Précisions et régularisation d'un projet par un permis modificatif CE, 7 mars 2018, n°404079	p. 4
Régularisation spontanée d'une autorisation d'urbanisme en cours d'instance CE, 22 février 2018, SAS Udicité, n°389518 ; CE, 6 avril 2018, Association NARTECS, n°402714	p. 5
<b>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</b>	
Plafonnement du loyer déplaçonné : qui définit les modalités de l'échéancier ? Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 8 mars 2018, n°17-70.040	p. 6
Bail commercial : la nullité de la location-gérance prive le preneur du droit au renouvellement Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 22 mars 2018, n°17-15.830	p. 7
Bail commercial et loyer de renouvellement : de l'intérêt de faire courir les intérêts Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 12 avril 2018, n°16-26.514	p. 8
<b>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</b>	
Garantie décennale : exclusion des dommages décennaux certains mais non réalisés dans le délai Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 28 février 2018, n°17-12.460	p. 9
Quand le fournisseur de béton devient constructeur au sens de l'article 1792 du Code civil Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 28 février 2018, n°17-15.962	p. 10
<b>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</b>	
Un seul président de séance lors de l'assemblée générale des copropriétaires Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 22 mars 2018, n°16-27.481	p. 11
Lots divisés pour de la location de courte période : condamnation des copropriétaires à la remise en état des lieux Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 8 mars 2018, n°14-15.864	p. 12
L'autorisation d'occupation précaire des parties communes relève de la majorité simple Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 5 avril 2018, n°17-14.138	p. 12
<b>FISCALITÉ</b>	
Évaluation d'un immeuble pour le calcul de l'ISF : sanction d'une sous-évaluation abusive CA Paris, 12 mars 2018, n°15/12371	p. 13
<b>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</b>	p. 15

## ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

**Contrats : modifications issues de la loi de ratification  
- entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2018  
Ratification adoptée par le Sénat en séance publique  
le 11 avril 2018**

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le Sénat a, le 11 avril 2018, adopté la version définitive du projet de loi ratifiant l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 qui avait été arrêtée par la Commission Mixte Paritaire le 14 mars dernier.**

**Trois dispositions étaient encore en suspens : la caducité de l'offre en cas de décès de son destinataire (article 1117 Code civil), les clauses pouvant être contestées dans un contrat d'adhésion (article 1171 Code civil) et la révision judiciaire du contrat à la demande d'une seule des parties en cas d'imprévision (article 1195 Code civil).**

*Pour approfondir :*

Afin d'adapter le droit des contrats aux besoins des acteurs de l'économie, le ministère de la justice avait élaboré, sur le fondement de l'article 8 de la loi d'habilitation n°2015-177 du 16 février 2015, un avant-projet d'ordonnance portant réforme du droit des contrats. L'ordonnance a été adoptée le 10 février 2016 à la suite d'une consultation publique et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Pour rappel, l'ordonnance avait consacré et réformé des solutions jurisprudentielles, notamment sur la période précontractuelle et sur le processus de formation du contrat (**article 1112 et suivants**).

De nouveaux mécanismes avaient également été consacrés tels que la cession de dette (**article 1327 et suivants**) ou la cession de contrat (**article 1216 et suivants**).

En outre, la réforme allait dans le sens d'une protection accrue de la partie faible du contrat en sanctionnant l'abus de dépendance (**article 1143**), les clauses abusives en droit commun des contrats (**article 1171**) et en consacrant la théorie de l'imprévision (**article 1195**).

Par suite, l'Assemblée nationale et le Sénat se sont réunis afin de ratifier l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016.

A l'issue de quatre lectures, les deux chambres se sont accordées sur plusieurs modifications de l'ordonnance. Trois dispositions, qui étaient encore en discussion, ont été arrêtées par la Commission Mixte Paritaire le 14 mars 2018 :

1. La caducité de l'offre en cas de décès de son destinataire (**article 1117**) : selon le texte établi par la Commission, l'offre est caduque en cas de décès de son destinataire. Le texte rejoint ainsi la solution jurisprudentielle (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 25 juin 2014, n°13-16.529**).
2. Les clauses pouvant être contestées dans un contrat d'adhésion (**article 1171**) : seules les clauses non-négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties peuvent être contestées en raison de son caractère prétendument abusif, à l'exclusion des clauses négociables. Rappelons, en effet, qu'un contrat d'adhésion comporte des clauses non-négociables déterminées à l'avance par l'une des parties, mais peut également comporter des clauses négociables.
3. La révision judiciaire du contrat à la demande d'une seule des parties en cas d'imprévision (**article 1195**) : la Commission maintient la possibilité pour une seule des parties de demander la révision judiciaire du contrat en cas d'échec de la renégociation en considérant qu'elle garantit la portée contraignante de la disposition. Rappelons toutefois que cette disposition est, pour la majorité des commentateurs de la réforme, supplétive et pourrait dès lors être écartée totalement ou partiellement par les parties.

Ce texte, issu du travail de la Commission Mixte Paritaire, a été voté par l'Assemblée nationale le 22 mars 2018 et par le Sénat le 11 avril 2018. La loi, actuellement en attente de promulgation, prévoit dans son article 16 une entrée en vigueur de ses dispositions pour le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

A noter que cette réforme sera suivie par d'autres réformes importantes prévues dans le calendrier de la Chancellerie : le droit de la responsabilité civile, le droit des contrats spéciaux et le droit des sûretés.

**A rapprocher : Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations ; Texte adopté par le Sénat en 1<sup>ère</sup> lecture le 17 octobre 2017 ; Texte modifié par l'Assemblée nationale en 1<sup>ère</sup> lecture le 11 décembre 2017 ; Texte adopté avec modification par le Sénat en 2<sup>ème</sup> lecture le 1<sup>er</sup> février 2018 ; Texte modifié par l'Assemblée nationale en 2<sup>ème</sup> lecture le 15 février 2018 ; Projet de réforme de la responsabilité civile ; Avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux ; Avant-projet de réforme du droit des sûretés**

---

**Contrat préliminaire de réservation et absence de notification du délai de réflexion de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 avril 2018, n°17-13.118

*Ce qu'il faut retenir :*

**La signature par un acquéreur non professionnel d'un acte authentique de vente sans réserve ne vaut pas renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.**

*Pour approfondir :*

L'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à construire bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du contrat de réservation (ou de l'acte authentique de vente en absence de contrat préliminaire, selon l'alinéa 5 du même article).

En l'espèce, un acquéreur non professionnel démarché par un conseiller en investissement avait conclu, dans un objectif de défiscalisation, un contrat de réservation portant sur un appartement en état futur d'achèvement, avant de l'acquiescer aux termes d'un acte authentique de vente.

Aux termes d'un arrêt rendu le 13 décembre 2016, la Cour d'appel d'Angers a prononcé la nullité du contrat de réservation faute de notification régulière du délai de rétractation de l'article L.271-1 du CCH et ordonné l'annulation de la vente, ainsi que la restitution du prix payé par l'acquéreur estimant que ce dernier avait conservé la faculté de se rétracter.

Le vendeur a alors formé un pourvoi en cassation motif pris que l'acquéreur avait renoncé à l'exercice de son droit de rétractation en signant l'acte authentique de vente, lequel mentionnait que les prescriptions de l'article L.271-1 du CCH avaient déjà été respectées, sans émettre de réserve quant à l'irrégularité de la présentation de la faculté de renonciation au sein du contrat préliminaire de réservation.

Ce faisant, le vendeur s'appuyait sur une décision rendue par la Haute juridiction le 7 avril 2016 (*Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 avril 2016, n°15-13.064*), aux termes de laquelle cette dernière avait jugé que la signature par l'acquéreur de l'acte authentique de vente sans réserve valait renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans un attendu de principe dénué d'ambiguïté, la Cour de cassation revient sur sa solution antérieure et affirme que le contrat de réservation, distinct et autonome du contrat de vente, étant nul, l'acquéreur se trouve alors dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L.271-1 du CCH et n'a donc pas bénéficié du délai de réflexion légal. La vente doit par conséquent être annulée.

Cette décision, protectrice des intérêts de l'acquéreur non professionnel, est extrêmement importante en ce qu'elle expose une vente réitérée à un risque de remise en cause aussi longtemps que la notification prévue à l'article L.271-1 du CCH n'a pas été correctement effectuée.

**A rapprocher : Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 avril 2016, n°15-13.064**

## AMÉNAGEMENT / URBANISME

### Précisions et régularisation d'un projet par un permis modificatif

CE, 7 mars 2018, n°404079

*Ce qu'il faut retenir :*

**Par un arrêt en date du 7 mars 2018, publié au Recueil Lebon, le Conseil d'Etat a apporté plusieurs précisions importantes :**

- **D'abord, le recours contentieux introduit contre le rejet d'un recours gracieux doit être considéré, par le Juge administratif, comme un recours exercé à l'encontre de la décision originelle ;**
- **Ensuite, le Conseil d'Etat prend le parti d'élargir l'effet de régularisation en permis de construire modificatif, en permettant à l'autorisation initiale de bénéficier d'une évolution favorable du document d'urbanisme ;**
- **Enfin, la Haute juridiction administrative consacre l'irrecevabilité d'un moyen tiré de la violation du Code de commerce contre un permis de construire modificatif.**

*Pour approfondir :*

Le 30 septembre 2015, le maire de la commune de Wissembourg a délivré un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale à la SNC LIDL. Le 4 décembre 2015, à la suite de cette délivrance, Madame B... A... a effectué un recours gracieux auprès du maire qui a fait l'objet d'un rejet par courrier en date du 15 décembre 2015. La requérante décide alors de contester ce rejet en saisissant la Cour administrative d'appel compétente en vertu des dispositions de l'article L.600-10 du Code de l'urbanisme. La Cour administrative d'appel de Nancy a annulé ce rejet estimant que l'implantation du commerce dont la réalisation était contestée, méconnaissait la destination de l'emplacement réservé institué sur son terrain d'assiette. En revanche, elle déclare irrecevable les conclusions dirigées contre l'autorisation d'urbanisme elle-même, puisqu'elles ont été formulées après l'expiration du délai de recours.

Par ailleurs, la Cour administrative d'appel rejette les conclusions aux fins d'annulation du permis de construire modificatif qui avait été délivré à la suite de la modification du document d'urbanisme et donc de la suppression de l'emplacement réservé, et qui avait fait l'objet d'un recours introduit parallèlement.

Par la décision ici commentée, le Conseil d'Etat a cassé les arrêts de la Cour administrative d'appel pour ne pas avoir tenu compte du lien existant entre le rejet du recours gracieux et le permis de construire initial.

En premier lieu, d'un point de vue contentieux, le Conseil d'Etat est venu préciser l'office du Juge administratif lorsque celui-ci est saisi d'une demande d'annulation du rejet d'un recours gracieux. Ainsi, le Juge administratif doit considérer qu'un recours contentieux introduit consécutivement au rejet d'un recours gracieux qui n'avait d'autre objet que d'inviter l'auteur de l'acte litigieux à reconsidérer sa position, est dirigé non seulement contre le rejet du recours gracieux mais également contre la décision initiale. Aussi la Cour administrative d'appel ne pouvait considérer être uniquement saisie de conclusions visant à l'annulation du rejet du recours gracieux.

En deuxième lieu, d'un point de vue opérationnel, le Conseil d'Etat a posé le principe selon lequel lorsqu'une autorisation d'urbanisme est délivrée en méconnaissance des règles d'urbanisme, l'illégalité qui en résulte peut faire l'objet d'une régularisation par l'obtention d'un permis de construire modificatif.

Il est néanmoins impératif que cette autorisation modificative respecte les règles de fond applicables au projet, réponde aux exigences de forme et soit précédée de l'exécution régulière de l'ensemble des formalités procédurales.

La Haute juridiction a également précisé que l'autorisation initiale peut être régularisée par un permis modificatif si le document d'urbanisme a entretemps été modifié et considère que dans un tel cas, les irrégularités du permis initial, régularisées par le permis modificatif, ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours contentieux.

Au cas présent, la suppression de l'emplacement réservé induite par la modification du PLUI et la délivrance postérieure d'un permis de construire modificatif, régularisait l'illégalité qui entachait le permis de construire initial. Le Conseil d'Etat élargit donc les possibilités de régulariser une autorisation initiale viciée.

Enfin, en troisième lieu, le Conseil d'Etat a rappelé que les dispositions du Code de commerce, d'une part, et du Code de l'urbanisme, d'autre part, devaient être considérées comme indépendantes. Aussi a-t-il rejeté un moyen tiré de l'absence de consultation de la Commission départementale d'aménagement commercial dans le cadre de l'instruction préalable à la délivrance du permis de construire modificatif, considérant que le permis de construire modificatif n'était qu'une simple autorisation de construire.

**A rapprocher : Conseil d'Etat, 2 février 2004, n°238315**

---

**Régularisation spontanée d'une autorisation d'urbanisme en cours d'instance**

CE, 22 février 2018, SAS Udicité, n°389518 ;  
CE, 6 avril 2018, Association NARTECS, n°402714

*Ce qu'il faut retenir :*

**Par deux décisions des 22 février et 6 avril 2018, le Conseil d'Etat précise que lorsqu'un permis modificatif est produit spontanément en cours d'instance afin de régulariser les vices affectant l'autorisation d'urbanisme initiale, le juge administratif peut prendre en considération ce nouvel acte sans être tenu de surseoir à statuer dès lors qu'il a invité les parties à présenter leurs observations. Il appartient alors à la partie qui poursuit l'annulation de l'autorisation d'urbanisme initiale de contester la légalité du permis modificatif, et ce, par des moyens propres et au motif que ladite autorisation initiale n'était pas régularisable.**

*Pour approfondir :*

Par les deux décisions commentées, le Conseil d'Etat est venu préciser les conditions d'application de l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme permettant la régularisation en cours d'instance, de permis de construire, de démolir ou d'aménager.

Dans la première affaire (**CE, 22 février 2018, SAS Udicité, n°389518**), un permis avait été délivré le 28 avril 2010 pour la construction d'un bâtiment universitaire dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée. Attaqué par plusieurs associations et particuliers, ledit permis a été annulé par le tribunal par un jugement rendu le 2 juillet 2013.

A seule fin de tirer les conséquences dudit jugement, un permis modificatif a été délivré le 23 décembre 2013. Par un arrêt du 16 février 2015, la Cour administrative d'appel a rejeté les appels formés par le pétitionnaire et par le ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche en considérant, d'une part, que la délivrance d'un tel permis modificatif n'était, par principe, pas susceptible de régulariser les illégalités affectant le permis initial et, d'autre part, que sa production spontanée par l'Administration faisait obstacle aux conclusions du pétitionnaire sur le fondement de l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la Cour administrative d'appel et a, en premier lieu, admis qu'en cas d'intervention spontanée en cours d'instance, d'une décision de régularisation de l'autorisation d'urbanisme initiale, le juge peut apprécier ce nouvel acte sans être tenu de surseoir à statuer, dès lors qu'il a préalablement invité les parties à présenter leurs observations. En second lieu, la Haute juridiction confirme que le juge administratif peut faire application des pouvoirs qu'il tient de l'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme, de sa propre initiative ou à la demande des parties, pour la première fois en appel et alors même que l'autorisation d'urbanisme en cause a été annulée par les premiers juges. Il en résulte qu'un permis modificatif délivré pendant l'instruction de la procédure d'appel est susceptible de permettre la régularisation d'une illégalité retenue par les juges de première instance.

Il s'agit d'une application aux autorisations individuelles de la décision de section *Commune de Sempy* (**CE, 22 décembre 2017, n°395963**) rendue dans le cadre de l'application de l'article L.600-9 du Code de l'urbanisme concernant la régularisation, en cours d'instance, des documents d'urbanisme.

Dans la seconde affaire (**CE, 6 avril 2018, Association Nature, aménagement réfléchi, territoire, environnement, culture sauvegardés - NARTECS - n°402714**), la Haute juridiction procède à une mise au point. Lorsque le permis modificatif est délivré au cours de l'instance d'appel, il est possible d'en solliciter l'annulation pour la première fois en appel. Il appartient alors à la partie poursuivant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme initiale de contester la légalité du permis modificatif ainsi produit, par des motifs propres et au motif que l'autorisation d'urbanisme initiale ne pouvait donner lieu à régularisation.

**A rapprocher : CE, 22 décembre 2017, Commune de Sempy, n°395963 ; CE, 19 juin 2017, Syndicat des copropriétaires de la résidence Butte Stendhal, n°398531**

## BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

### Plafonnement du loyer déplafonné : qui définit les modalités de l'échéancier ?

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 mars 2018, n°17-70.040

*Ce qu'il faut retenir :*

**Il n'entre pas dans l'office du juge des loyers commerciaux d'arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse du loyer instauré par l'article L.145-34 du Code de commerce.**

**Cet étalement de l'augmentation du loyer plafonné prévu doit s'opérer chaque année par une majoration non modulable de 10 % du loyer de l'année précédente.**

*Pour approfondir :*

Aux termes du dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce, « *en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33, ou s'il est fait exception aux règles du plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente* ».

Ce mécanisme appelé « plafonnement du déplafonnement » ou « lissage », instauré par la loi PINEL et visant atténuer pour le locataire l'effet d'une hausse du loyer fixé à la valeur locative dans le cadre du renouvellement du **bail**, a déjà suscité de nombreuses questions.

Parmi celles-ci, on s'est interrogé sur la notion de loyer « acquitté ». S'agit-il du loyer dû ou du loyer effectivement payé ? La raison commande de retenir la première hypothèse alors que la lettre du texte permet de privilégier la seconde.

On s'est également interrogé sur ce que devait signifier « l'année précédente ». S'agit-il de l'année civile ou des douze mois calendaires précédents ? Faut-il retenir pour chaque année le *quantum* de l'augmentation initiale de 10 % en référence au loyer acquitté au cours de l'année précédant le renouvellement du bail ?

Enfin, il a été relevé que la combinaison des mécanismes d'indexation avec le mécanisme de l'étalement de l'augmentation du loyer mis en place par l'article L.145-34 pouvait conduire en définitive à plus de six méthodes de calcul (voir en ce sens l'article de Jean-Pierre DUMUR – MRICS, *Loi PINEL et « Plafonnement du déplafonnement » : Quadrature du cercle et casse-tête chinois ! – AJDI – juin 2014, p. 405*).

C'est au titre de ce même article qu'en application des dispositions de l'article 1031-1 du Code de procédure civile, le juge des loyers du Tribunal de grande instance de Dieppe a pris l'initiative de formuler une demande d'avis le 4 décembre 2017. Il demandait à la Cour de cassation de l'éclairer sur le point de savoir si :

- La compétence du juge des loyers se limitait à fixer le montant du loyer déplafonné à la date du renouvellement du bail, les parties s'accordant ensuite librement pour définir les modalités d'application du taux plafond de 10 % mais n'interdisant pas des augmentations comprises entre 0,1 et 10 % ?
- La compétence du juge des loyers se limitait à la fixation du montant du loyer déplafonné, les augmentations ultérieures s'effectuant automatiquement par paliers de 10 % jusqu'à épuisement du loyer plafonné sans discussion entre les parties ?
- Le juge des loyers avait compétence pour fixer le montant du loyer déplafonné lors du renouvellement mais également dans le cadre d'une échéancier pour chacune des neuf années suivant ce renouvellement du bail en faisant application d'un taux annuel de progression de 10 % automatiquement ou de moins de 10 % le cas échéant ?

En restant dans la métaphore capillaire, la question posée par le juge des loyers sur les modalités d'application du lissage du loyer du bail renouvelé pourrait se résumer, à savoir 1) qui doit manier le fer à friser, et 2) quelles sont les modalités de réglage du cran ?

A la première question, la Cour de cassation répond qu'il incombe aux parties, et non au juge des loyers commerciaux, d'arrêter l'échéancier.

Il est rappelé que l'office du juge des loyers commerciaux se limite aux contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé. Il s'agit là d'une interprétation stricte des dispositions de l'article R.145-23 du Code de commerce.

Cela ne signifie pas nécessairement qu'un juge ne sera jamais amené à statuer, le cas échéant, sur la question des modalités de l'échéancier en cas de désaccord des parties. Cependant, dans cette hypothèse, c'est le Tribunal de grande instance qui doit être saisi et non le juge des loyers commerciaux en application de l'article R.145-23 alinéa 2 du Code de commerce.

A la seconde question, la Cour de cassation vient préciser que l'étalement de l'augmentation du loyer déplaçonné prévu par le dernier alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce s'opère chaque année par une majoration non modulable de 10 % du loyer de l'année précédente. On peut remarquer que la Cour de cassation ne fait pas référence à la notion de loyer « acquitté ».

Par ailleurs, alors que le texte, ainsi que l'avait relevé le juge de Dieppe, pouvait laisser penser que l'augmentation pouvait être inférieure à 10 % dès lors qu'il était mentionné que cette augmentation ne pouvait pas être « supérieure », la Cour de cassation met fin à ce débat en affirmant que l'augmentation s'effectue chaque année par une majoration non modulable de 10%.

En réalité, cette majoration pourra être inférieure lorsque, par l'effet des augmentations successives effectuées chaque année, le montant du loyer du bail renouvelé aura été atteint.

Enfin, la Cour de cassation profite de cet avis pour rappeler que l'étalement n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas l'appliquer.

En effet, l'article L.145-34 du Code de commerce n'est pas visé parmi les dispositions d'ordre public auxquelles il n'est pas possible de déroger en application de l'article L.145-15.

Les parties, et les bailleurs institutionnels le pratiquent couramment, peuvent par conséquent, dès la signature du bail, exclure le mécanisme du lissage.

Cela leur évitera de se faire des cheveux blancs...

**A rapprocher : Article L.145-15 du Code de commerce ; Article L.145-33 du Code de commerce ; Article L.145-34 du Code de commerce ; Article R.145-23 du Code de commerce**

---

**Bail commercial : la nullité de la location-gérance prive le preneur du droit au renouvellement**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 22 mars 2018, n°17-15.830

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le contrat de location-gérance conclu en violation de l'obligation du preneur d'exploiter personnellement son fonds de commerce pendant au moins deux ans prévue à l'article L.144-3 du Code de commerce est atteint de nullité absolue. Et cette nullité entraîne à l'égard des contractants la déchéance des droits qu'ils pourraient tenir au titre du renouvellement des baux notamment des baux commerciaux (article L.144-10 du Code de commerce).**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, une société a pris à bail des locaux commerciaux le 1<sup>er</sup> avril 2004 et acquis un fonds de commerce le 12 avril 2005 qu'elle a mis en location-gérance le 20 mars 2006, soit un peu moins deux ans suivant la prise d'effet du bail.

En mai 2012, le bailleur délivre un congé au preneur avec refus de renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction à raison du non-respect du délai de deux ans d'exploitation personnelle avant la mise en location-gérance. Le locataire, se voyant refuser le renouvellement de son bail et privé d'indemnité d'éviction, a assigné le bailleur en contestation du congé.

La Cour d'appel de Pau, par un arrêt du 10 janvier 2017, a fait droit à sa demande considérant que le fait pour un preneur de donner son fonds de commerce en location-gérance sans l'avoir préalablement personnellement exploité pendant au moins deux ans conformément à **l'article L.144-3 du Code de commerce** peut, certes, entraîner la nullité du contrat de location-gérance, mais ne constitue pas pour autant un motif grave et légitime privatif d'indemnité d'éviction et ce, dans la mesure où le bailleur n'était pas intervenu à l'acte et ne prouve pas le préjudice subi par lui.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel.

La Cour de cassation rappelle que le contrat de location-gérance en question est atteint de nullité en l'espèce à raison du défaut d'exploitation personnelle du fonds de commerce pendant deux ans et que cette nullité est absolue, laquelle pourrait donc être invoquée par toute personne y ayant un intérêt.

Mais c'est à raison des dispositions expresses du Code de commerce (**article L.144-10**) que la Cour de cassation retient que la nullité du contrat de location-gérance entraîne à l'égard des contractants la déchéance des droits qu'ils pourraient éventuellement tenir des dispositions du statut des baux commerciaux en ce qui concerne leur renouvellement.

Le bailleur est donc fondé à motiver son refus de renouvellement sans indemnité d'éviction au motif que le preneur n'a pas respecté les dispositions régissant la location-gérance.

Enfin, pour rappel, le refus de renouvellement peut être fondé à raison d'un motif tenant à la violation de règles contractuelles, statutaires ou extracontractuelles sous réserve toutefois de justifier de la gravité des motifs invoqués ; la gravité faisant l'objet d'une appréciation souveraine des juges du fond.

**A rapprocher : Articles L.144-1 et suivants du Code de commerce ; Article L.145-8 du Code de commerce**

### **Bail commercial et loyer de renouvellement : de l'intérêt de faire courir les intérêts**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 avril 2018, n°16-26.514

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le complément de loyer entre le loyer payé suivant le bail expiré et le nouveau loyer de renouvellement produit des intérêts de retard à compter de la demande en fixation du nouveau loyer.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, un congé avec offre de renouvellement avait été délivré au preneur d'un bail commercial à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

En l'absence d'accord des parties sur le montant du **loyer** renouvelé, le bailleur avait assigné le preneur en fixation du nouveau loyer et au versement des intérêts dus sur la différence entre le loyer fixé judiciairement et le loyer payé depuis le renouvellement au taux légal à compter de chaque échéance et au plus tard à compter de son assignation en date du 17 août 2011.

La Cour d'appel, après avoir fixé le nouveau loyer plafonné par l'application du jeu des indices, a rejeté la demande du bailleur au titre des intérêts en considérant que le bail était assorti d'une clause d'échelle mobile. Selon la Cour d'appel, une telle clause permettait une variation automatique du loyer de nature à éviter que se crée un différentiel entre le loyer qu'elle a fixé et celui du bail expiré.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel sur cette dernière disposition au visa de **l'ancien article 1155 du Code civil**. Peu importe que le bail soit assorti d'une clause d'échelle mobile, les loyers échus produisent intérêt du jour de la demande.

Cet arrêt, publié sur le site de la Cour de cassation, rappelle la jurisprudence de principe sur le point de départ des intérêts de retard lors d'une procédure en fixation du loyer d'un bail renouvelé.

Avant un revirement de jurisprudence intervenu en 2012, les juges faisaient courir les intérêts de retard à la date de prise d'effet du bail renouvelé et au fur et à mesure des échéances mensuelles ou trimestrielles postérieures (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 mars 1988, n°86-18.067**).



Désormais, il est de principe, qu'en l'absence de convention contraire, les intérêts courent à la date de la demande (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 3 octobre 2012, n°11-17.177**). Cette date correspond en l'occurrence à celle de la demande judiciaire en fixation du nouveau loyer, soit le 17 août 2011, date de l'assignation en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure.

Cet arrêt a été rendu sous l'empire de la loi ancienne. Mais au regard des dispositions issues de la réforme du droit des contrats, il semble que la solution resterait inchangée. En effet, l'article **1231-6 du Code civil** dispose que les intérêts courent à compter de la mise en demeure et il est de jurisprudence constante qu'une demande en justice vaut mise en demeure.

Dès lors, le bailleur a intérêt à déclencher la procédure judiciaire en fixation du loyer renouvelé rapidement s'il veut bénéficier des intérêts de retard sur le complément de loyer.

A noter que le taux d'intérêt légal n'a pas dépassé la barre des 1 % depuis l'année 2009 (taux actuel du 1<sup>er</sup> semestre 2018 : 0,9 %), mais qu'auparavant il avait vacillé entre 2 et 5 % dans les années 2000 et même atteint la barre des 10 % dans les années 1990.

**A rapprocher : Ancien article 1155 Code civil ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 3 octobre 2012, n°11-17.177 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 18 juin 2014, n°13-14.715 ; Article 1231-6 Code civil**

## CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

**Garantie décennale : exclusion des dommages décennaux certains mais non réalisés dans le délai**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 28 février 2018, n°17-12.460

*Ce qu'il faut retenir :*

**En l'absence d'un dommage ayant atteint la gravité décennale, la garantie décennale issue de l'article 1792 du Code civil ne peut être mise en œuvre que s'il est établi de manière certaine que le désordre atteindra une telle gravité à l'intérieur du délai décennal. Passé ce délai, la certitude de la survenance d'un dommage à court terme ne peut engager la responsabilité décennale du constructeur.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, les requérants avaient acquis une maison d'habitation, dans laquelle les vendeurs avaient réalisé des lots de gros œuvre, maçonnerie et assainissement durant l'année 2001. Invoquant l'existence de désordres affectant le réseau d'assainissement de l'immeuble, les requérants ont assigné le vendeur et son assureur en référé expertise.

L'expert a alors déposé son rapport définitif en 2013. Il relève qu'aucun désordre n'a pu être constaté lors de l'expertise, mais que l'état des tuyauteries enterrées provoquera un désordre à court terme rendant l'ouvrage impropre à sa destination. Les requérants ont alors assigné le vendeur et son assureur en réparation de leur préjudice sur le fondement de la **garantie décennale**.

La Cour d'appel fait droit à leur demande. Elle juge que *« la certitude de la survenance à court terme d'un désordre (rupture des canalisations en PVC entraînant un engorgement de nature à compromettre la destination de l'ouvrage) est suffisante à engager la responsabilité décennale du constructeur dès lors que ce dommage futur ne peut être considéré comme hypothétique et qu'il a été identifié, dans ses causes, dans le délai décennal d'épreuve, même s'il ne s'est pas réalisé pendant celui-ci »*.

La Cour de cassation casse l'arrêt et rappelle le régime des dommages, dits futurs, permettant la mise en œuvre de la garantie décennale, alors même que les désordres en cause n'ont pas atteint la gravité décennale. En effet, rappelons que depuis les revirements de jurisprudence (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 3 décembre 2002, n°01-13.855 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 29 janvier 2003, n°00-21.091 ; n°01-13.034 ; n°01-14.698**), sont qualifiés de désordres futurs relevant de l'article 1792 du Code civil, les seuls désordres dont on est certain qu'ils porteront atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble avant l'expiration du délai décennal.

En l'espèce, à l'issue de l'expertise, 12 ans après la réception des travaux, aucun désordre n'avait été constaté par l'expert. Dès lors, l'action en garantie décennale ne peut aboutir, peu importe que l'expert ait identifié de manière certaine la survenance de désordres décennaux à court terme : le délai décennal est passé et ces désordres surviendront nécessairement postérieurement à l'expiration du délai décennal.

En outre, il convient de bien faire la distinction entre dommage futur et dommage actuel relevant de l'article 1792 du Code civil. Un dommage actuel présente la gravité décennale au jour où le juge statue ; alors que le dommage futur ne compromet pas encore la solidité de l'ouvrage et ne porte pas encore atteinte à sa destination. Par exemple, un risque d'effondrement peut constituer un dommage actuel en tant qu'il compromet la solidité de l'ouvrage. C'est ce qui est retenu en matière de risque d'effondrement dû au non-respect d'une norme parasismique. Ce risque relève alors de la garantie décennale, même s'il est impossible de savoir si et quand le sinistre se réalisera (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 2011, n°10-11.713**). Toutefois, cette solution n'est pas retenue en matière de risque d'effondrement d'un mur dû à une non-conformité à une règle de l'art, pour lequel la Cour de cassation a exigé la certitude que l'effondrement se réalise dans le délai décennal (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 octobre 2013, n°12-24.201**).

**A rapprocher : Art. 1792 du Code civil ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 3 décembre 2002, n°01-13.855 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 29 janvier 2003, n°00-21.091 ; n°01-13.034 ; n°01-14.698 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 2011, n°10-11.713 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 octobre 2013, n°12-24.201**

---

**Quand le fournisseur de béton devient constructeur au sens de l'article 1792 du Code civil**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 28 février 2018, n°17-15.962

*Ce qu'il faut retenir :*

**Les instructions techniques données sur un chantier par un représentant d'un fournisseur de matériau sophistiqué sur les conditions de pose ou de mise en œuvre du produit livré peuvent être considérées comme des éléments factuels de nature à caractériser la participation du fournisseur à la maîtrise d'œuvre. Dans ce cadre, les dispositions de l'article 1792 relatives à la garantie décennale des constructeurs lui sont applicables.**

*Pour approfondir :*

La question de l'application au fournisseur de matériau, et singulièrement au fabricant et vendeur de béton, du régime de la **garantie décennale** pour les désordres constatés sur les éléments construits avec ce matériau, n'est pas nouvelle.

Elle avait d'abord été envisagée sous l'angle de l'application de l'article 1792-4 du Code civil.

Il était cependant difficile de retenir la qualification d'EPERS pour du béton produit de façon indifférencié, ce qui ne permettait pas de répondre au critère d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire à des exigences précises et déterminées à l'avance.

La jurisprudence avait, à ce titre, considéré que du béton « prêt à l'emploi » ne pouvait pas être qualifié d'EPERS (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 24 novembre 1987, n°86-15.489).

Cette même question ressurgit aujourd'hui lorsque le fournisseur du matériau ne se limite pas à un simple rôle de vendeur qui livre le produit commandé, sans pour autant que ce même produit réponde à des besoins spécifiques.

En l'espèce, à l'occasion de la livraison du béton et plus précisément du coulage des premières trames, un préposé du fournisseur de béton resté sur place avait donné des instructions techniques précises, notamment quant à l'inutilité de réaliser des joints de fractionnement. Il est également rapporté dans cet arrêt que le maçon, qui ne connaissait pas les caractéristiques du matériau fourni qualifié de « sophistiqué », s'était conformé à ces instructions.

En conséquence, la Cour de cassation considère que le fournisseur de béton n'est pas intervenu sur le chantier en cette seule qualité, mais qu'il a joué un rôle de maître d'œuvre de sorte qu'il est tenu à la garantie décennale en tant que constructeur au sens de l'article 1792 du Code civil.

Autrement dit, ce n'est pas la nature du produit en tant que tel qui permet de mettre en œuvre la garantie décennale en application de l'article 1792-4, mais le rôle actif joué par le fournisseur lors de l'opération de construction.

Dans son pourvoi, le fournisseur avait pourtant essayé de rappeler que les instructions données à l'occasion de la livraison s'inscrivaient dans le cadre de l'exécution de l'obligation d'information et de conseil du vendeur. Le régime de responsabilité (et de prescription) n'était évidemment pas le même.

Cette thèse n'a pas été retenue par la troisième chambre qui a pris soin de préciser le rôle exact du préposé du fournisseur pour le qualifier de constructeur.

Il reste que la définition par le fournisseur, fabricant de matériaux des fiches de poste définissant, pour les préposés aux livraisons, la conduite à tenir, vont être difficiles à établir.

En tant que vendeur, le fournisseur du matériau reste effectivement tenu à une obligation d'information et de conseil.

Cependant, si les conseils sont trop précis, il peut devenir, sans le savoir, et sans avoir signé de contrat en ce sens, maître d'œuvre et donc constructeur soumis au régime de la garantie décennale.

Ajoutons à cela que, dans ce cadre, le fournisseur du matériau devenu constructeur se trouve soumis à l'assurance de responsabilité obligatoire en application des dispositions de l'article L.241-1 du Code des assurances.

Il va donc falloir que les fournisseurs de matériaux « sophistiqués » nécessitant, pour leur mise en œuvre, des conseils spécifiques, revoient leurs polices d'assurance ou redéfinissent les modalités de délivrance des conseils techniques qui devront restées exclusivement écrits.

**A rapprocher : Article 1792 du Code civil ; Article 1792-4 du Code civil ; Article L.241-1 du Code des assurances ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 24 novembre 1987, n°86-15.489**

## COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

### Un seul président de séance lors de l'assemblée générale des copropriétaires

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 22 mars 2018, n°16-27.481

*Ce qu'il faut retenir :*

**L'assemblée générale des copropriétaires ne peut désigner qu'un seul président de séance.**

*Pour approfondir :*

Lors d'une réunion d'**assemblée générale**, les copropriétaires ont désigné quatre des cinq copropriétaires comme présidents de séance.

Un des copropriétaires a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence en vue d'obtenir l'annulation des délibérations de l'assemblée générale. La Cour d'appel a rejeté la demande d'annulation de la copropriétaire, en considérant que la désignation de plusieurs présidents n'était pas interdite.

Au visa de l'article 15 du décret de 1967, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel, en rappelant qu'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président mais que cette assemblée générale ne peut désigner qu'un seul président.

En effet, selon les dispositions de l'article 15 du décret n°67-223 du 15 mars 1967, pris pour application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'assemblée générale des copropriétaires procède, en chaque début de réunion, à la désignation de son président et d'un secrétaire, et facultativement d'un ou plusieurs scrutateurs.

La jurisprudence a déjà retenu que l'article 15 du décret de 1967 est d'ordre public, et qu'il ne peut donc y être dérogé (CA Pau, 18 janvier 1990, JurisData 1990-600241 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 janvier 1998, n°96-12.513).

La Cour de cassation fait donc une stricte application des dispositions de cet article. Cet arrêt a son importance, puisque la violation du caractère d'ordre public de ces dispositions emporte la nullité du mandat du président de séance, qui entraîne, en conséquence, l'annulation de toutes les décisions prises au cours de l'assemblée générale.

**A rapprocher : Article 15 du décret n°67-223 du 15 mars 1967 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 janvier 1998, n°96-12.513**

**Lots divisés pour de la location de courte période :  
condamnation des copropriétaires à la remise en état  
des lieux**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 mars 2018, n°14-15.864

*Ce qu'il faut retenir :*

**Retenant qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que les copropriétaires avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la Cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'ordonner la remise en état des lieux.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, plusieurs copropriétaires de plusieurs **lots**, constitués d'appartements, ont procédé à leur division en studios et ont loué ces appartements pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services. D'autres copropriétaires les ont assignés en remise en état des lieux et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est intervenu à l'instance.

La Cour d'appel a condamné les copropriétaires ayant divisé leurs lots à la remise en état des lieux, en considérant qu'une telle division de leurs lots à des fins de locations de courte période portait atteinte à la destination de l'immeuble, essentiellement à usage d'habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale.

La Cour de cassation valide la position retenue par la Cour d'appel. La Haute juridiction considère qu'ayant retenu qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que les

copropriétaires avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la Cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'ordonner la remise en état des lieux.

En principe, la division ou la réunion de lots de copropriété peut intervenir librement, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, sauf disposition contraire du règlement de copropriété. Ainsi, la division d'un lot de copropriété relève en principe de la seule liberté du copropriétaire intéressé, sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges.

Toutefois, la division ou la réunion de lots ne doit pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et/ou aux droits des autres copropriétaires. C'est ce que sanctionne la Cour de cassation en l'espèce, qui relève que la division d'appartements en studios pour permettre une location dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, constitue une réelle modification de la destination de l'immeuble, principalement à usage d'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale, telle que l'hôtellerie.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 24 février 2009, n°08-11.852**

**L'autorisation d'occupation précaire des parties  
communes relève de la majorité simple**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 5 avril 2018, n°17-14.138

*Ce qu'il faut retenir :*

**La décision autorisant l'occupation des parties communes, consentie à titre précaire et sur une surface déterminée, relève de la majorité simple dans la mesure où elle est révocable et que l'installation est démontable.**

*Pour approfondir :*

Lors d'une réunion d'**assemblée générale des copropriétaires**, le syndicat a autorisé l'occupation à titre précaire des parties communes extérieures par un locataire d'un lot à usage de restauration rapide.

Un des copropriétaires exploitant lui aussi un restaurant a assigné le syndicat en vue d'obtenir l'annulation de la décision d'assemblée générale, celle-ci ayant été prise à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Il arguait que la décision aurait dû faire l'objet d'un vote à la majorité des deux tiers prévue par l'article 26-b de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour d'appel a rejeté la demande d'annulation du **copropriétaire**, en considérant que la décision relevait de la majorité simple en ce que l'occupation, consentie à titre précaire et sur une surface déterminée, était révocable et que la terrasse installée était démontable.

La Cour de cassation, saisie par le copropriétaire, confirme la décision d'appel.

Selon les dispositions de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement disposé par la loi. Cette majorité s'applique donc à défaut de disposition particulière.

Selon l'article 26-b de la même loi, les décisions concernant la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Par cet arrêt, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence distinguant, pour les parties communes, le droit de jouissance exclusif du droit de jouissance précaire.

En effet, dans le premier cas, la jurisprudence retient que la décision d'assemblée générale autorisant l'appropriation d'une partie commune à titre exclusif, étant un acte de disposition, ne peut être prise qu'à la majorité des deux tiers de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (CA Rennes, 1<sup>er</sup> février 2018, n°15/01100), sauf en cas de modification de la destination de l'immeuble ou des conditions de jouissance d'autres copropriétaires où la décision doit être prise à l'unanimité. A l'inverse dans le second cas, la Cour de cassation considère que l'autorisation d'occupation des parties communes à titre précaire est un acte d'administration, et relève donc de la majorité simple de l'article 24 de ladite loi (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 2 mars 2010, n°09-13.090).

Il faut toutefois insister sur la double condition validée par la Cour de cassation, à savoir la caractérisation de la précarité et la nature de l'installation qualifiée de démontable.

**A rapprocher : Article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; Article 26 b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; CA Rennes, 1<sup>er</sup> février 2018, n°15/01100 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 2 mars 2010, n°09-13.090**

## FISCALITÉ

**Évaluation d'un immeuble pour le calcul de l'ISF : sanction d'une sous-évaluation abusive**  
CA Paris, 12 mars 2018, n°15/12371

*Ce qu'il faut retenir :*

**Pour l'évaluation de la valeur d'un immeuble, l'administration est tenue de verser des éléments de comparaison intrinsèquement similaires. Elle n'est pas tenue de verser des éléments de comparaison identiques.**

**Un contribuable qui a acquis un immeuble et l'a déclaré 20 ans plus tard à la somme représentant 40 % de sa valeur commet un manquement délibéré au sens de l'article 1729 du CGI. En sa qualité d'huissier de justice, il ne pouvait ignorer l'augmentation des prix de l'immobilier sur cette période.**

*Pour approfondir :*

Pour les besoins de ses déclarations d'ISF déposées de 2009 à 2011, le propriétaire d'un appartement de 200 m<sup>2</sup> à Paris a évalué sa résidence principale à hauteur de 907 000 €. L'administration fiscale a procédé à un contrôle et a entendu rectifier l'évaluation du bien du contribuable.

L'administration fiscale lui a adressé une proposition de rectification, retenant des valeurs de 2 730 000 € pour l'année 2009, 3 360 000 € pour 2010 et 3 346 000 € pour 2011. À raison de l'importance de la sous-évaluation, le service des impôts a appliqué la pénalité pour « manquement délibéré » de 40 %, prévue à l'article 1729 du CGI.

Le contribuable a sollicité la communication de l'intégralité des mutations intervenues entre octobre 2007 et octobre 2010 concernant les appartements d'une surface similaire et dans le même secteur géographique et a contesté l'application de la pénalité pour mauvaise foi. En réponse, le service des impôts a communiqué au contribuable les extraits d'actes de cessions relatifs aux termes de comparaison mentionnés dans la proposition de rectification et a maintenu l'application des pénalités pour mauvaise foi.

Le contribuable a présenté une réclamation en vue d'obtenir le dégrèvement des impositions supplémentaires qui a été rejetée et a finalement saisi le Tribunal de grande instance de Paris.

Par cet arrêt du 12 mars 2018, la Cour d'appel de Paris valide les redressements. La Cour relève que, conformément aux exigences de la Cour de cassation en matière d'évaluation d'immeubles pour l'ISF, l'administration a satisfait à son obligation de verser des éléments de comparaison non identiques mais intrinsèquement similaires. De son côté, le redevable, qui ne critiquait pas l'exactitude des éléments de comparaison cités par l'administration fiscale, ne présentait en outre aucun élément de comparaison autre que ceux invoqués par le service des impôts, susceptibles de les remettre en cause.

S'agissant de la pénalité de 40 % pour « manquement délibéré », la Cour d'appel considère que celle-ci se justifie, en l'espèce, d'une part, par le fait que le redevable avait acquis l'appartement en 1991 pour le prix de 2 286 735 francs pour les années 2009 à 2011. De surcroît, exerçant la profession d'huissier de justice, il ne pouvait ignorer l'augmentation des prix de l'immobilier sur la période de 20 ans qui s'est écoulée entre la date de son acquisition et les années 2009 à 2011. Le manquement délibéré résulte donc de l'ensemble des éléments de fait de nature à établir que les erreurs, inexactitudes ou omissions commises par le redevable n'ont pas pu l'être de bonne foi. Il s'apprécie donc en fonction des circonstances propres à chaque affaire.

Il convient donc, pour les contribuables soumis au paiement de l'ISF, de faire preuve de vigilance sur l'évaluation de leurs biens immobiliers et en cas de rectification, d'être en mesure de fournir des éléments d'appréciation qui contredisent ceux présentés par l'Administration fiscale.

#### **A rapprocher : Article 1729 du CGI**

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - 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 - Cameroun - Chili - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte  
Emirats Arabes Unis - Estonie - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Inde - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - Portugal  
RD Congo - Sénégal - Thaïlande - Tunisie ■

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### NOUVEAUTÉ !

**L'application « La Lettre de l'Immobilier » est désormais disponible sur iOS et Android !**

*En savoir plus*

### MAI 2018

**« A quoi ressemblera l'immobilier dans 10 ans ? »**

Soirée Club Planète Immo organisée par **MDC, ANIMATEUR D'ECOSYSTEMES**, en partenariat avec **SIMON ASSOCIES**

17 mai 2018 – Paris

*En savoir plus*

### JUIN 2018

**Voyage à Stockholm**

Voyage organisé par le **CLUB DES CLUBS IMMOBILIERS**, réseau de 10 000 professionnels de l'immobilier, en partenariat avec **SIMON ASSOCIES**

14 juin 2018 – Suède

*En savoir plus*