



SOMMAIRE

PARIS - NANTES
MONTPELLIER - LYON

Bureaux intégrés

AIX-EN-PROVENCE
BORDEAUX - CAEN
CLERMONT-FERRAND
GRENOBLE - LE HAVRE - LYON
MARSEILLE - ROUEN
SAINT-ETIENNE
SAINT-DENIS (La Réunion)
TOULOUSE

Réseau SIMON Avocats

ALGÉRIE - ARGENTINE
ARMÉNIE - AZERBAÏDJAN
BAHAMAS - BAHRÉÏN
BELGIQUE - BIRMANIE
BOLIVIE - BRÉSIL - BULGARIE
CAMBODGE - CAMEROUN
CHILI - CHINE - CHYPRE
COLOMBIE - COREE DU SUD
COSTA RICA - CÔTE D'IVOIRE
ÉGYPTE - EL SALVADOR
ÉMIRATS ARABES UNIS
ESTONIE - ÉTATS-UNIS
GUATEMALA - HONDURAS
HONGRIE - ÎLE MAURICE
ÎLES VIERGES BRITANNIQUES
INDE - INDONÉSIE - IRAN
ITALIE - LUXEMBOURG
MALTE - MAROC
NICARAGUA - OMAN
PANAMA - PARAGUAY
PÉROU - PORTUGAL
RD CONGO
RÉPUBLIQUE DOMINICAINE
SENEGAL - SINGAPOUR
THAÏLANDE - TUNISIE
URUGUAY - VENEZUELA
VIETNAM

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredeleimmobilier.com

<p>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</p> <p>Locations meublées de tourisme : retour sur les dernières décisions de jurisprudence Décision n°2019-772 QPC du 5 avril 2019</p> <p>Promesse de vente et rétractation : l'agent immobilier doit vérifier la signature sur le recommandé Cass. civ. 3^{ème}, 21 mars 2019, n°18-10.772</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 3</p>
<p>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</p> <p>Bail commercial : la garantie du cédant limitée à 3 ans, issue du dispositif PINEL, est d'ordre public Cass. civ. 3^{ème}, 11 avril 2019, n°18-16.121</p> <p>Autorité de la chose jugée d'une décision rendue à la suite du non renouvellement d'un bail commercial - Possibilité de répéter les indemnités versées Cass. civ. 3^{ème}, 28 mars 2019, n°17-17.501</p> <p>Baux commerciaux : prise d'effet des congés en cours de bail ou lors de la prorogation tacite Cass. civ. 3^{ème}, 7 février 2019, n°17-31.229</p> <p>Baux commerciaux : des effets de la vente immobilière sur les obligations des bailleurs successifs Cass. civ. 3^{ème}, 21 février 2019, n°18-11.553, Publié au bulletin</p>	<p>p. 4</p> <p>p. 5</p> <p>p. 6</p> <p>p. 7</p>
<p>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</p> <p>La conception libérale de la preuve du principe du contradictoire dans la réception des travaux Cass. civ. 3^{ème}, 7 mars 2019, n°18-12.221</p> <p>Application d'une clause excluant la responsabilité solidaire ou <i>in solidum</i> de l'architecte Cass. civ. 3^{ème}, 14 février 2019, n°17-26.403</p>	<p>p. 8</p> <p>p. 9</p>
<p>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</p> <p>La création d'un syndicat secondaire ne peut être implicite Cass. civ. 3^{ème}, 14 mars 2019, n°18-10.214</p> <p>Primauté d'une obligation légale du syndic en liquidation judiciaire sur les règles des procédures collectives Cass. com., 20 mars 2019, n°17-22.417</p>	<p>p. 10</p> <p>p. 11</p>
<p>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</p>	<p>p. 13</p>

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Locations meublées de tourisme : retour sur les dernières décisions de jurisprudence
Décision n°2019-772 QPC du 5 avril 2019

Ce qu'il faut retenir :

Le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution le droit pour les agents assermentés du service municipal du logement de pénétrer dans les lieux, en cas de refus ou d'absence de l'occupant, lors de contrôles des locations meublées de tourisme potentiellement irrégulières.

Pour approfondir :

Depuis l'essor des plateformes de mise en ligne, les locations touristiques ne cessent de se développer et notamment dans la capitale. Face à ce phénomène, la Ville de Paris a constaté que les offres de logements dédiés à l'habitation classique ne cessent de baisser rendant le marché peu attractif pour les parisiens eux-mêmes.

Ces locations sont donc désormais rigoureusement contrôlées par un régime, soit de déclaration préalable en mairie (**L.324-1-1 du Code du tourisme**), soit d'autorisation de changement d'usage (**L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation**) selon que la location porte sur un local destiné à la résidence principale du loueur ou non.

Pour vérifier l'application de cette réglementation, le service de la protection du logement de la Ville de Paris s'est notamment doté d'agents assermentés, comme cela lui est autorisé par l'article L.651-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation dont l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter.

Le dernier alinéa de cette disposition prévoit aussi « *qu'en cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien, l'agent assermenté du service municipal peut, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou d'un commissaire de police.* » (**L.651-6 alinéa 6 du Code de la construction et de l'habitation**).

C'est justement cette dernière disposition qui fût

critiquée devant le Conseil constitutionnel comme faisant grief au principe d'inviolabilité du domicile.

Par voie d'une **question prioritaire de constitutionnalité** transmise par la 3^{ème} Chambre de la Cour de cassation, les requérants invoquaient que l'exercice du droit de visite d'un logement par les agents assermentés du service municipal du logement, sans l'accord de l'occupant ou du gardien et en l'absence d'autorisation judiciaire préalable pour surmonter ce défaut d'accord, constituait une méconnaissance de la liberté individuelle et du principe d'inviolabilité du domicile.

Le Conseil a suivi cette argumentation et a déclaré cette disposition contraire à la Constitution considérant que le fait pour ces agents de se faire ouvrir les portes et de visiter les lieux, sans l'accord de l'occupant du local ou de son gardien, et sans y avoir été préalablement autorisés par le juge, violait le principe d'inviolabilité du domicile.

A l'occasion d'un petit-déjeuner débat organisé par l'association AJEDIM ASSAS, les représentants de la Ville de Paris étaient invités à intervenir sur ce sujet et déclaraient que cette disposition, datant des années 80, n'était jamais utilisée en pratique. Ils ont en outre indiqué que la Ville de Paris, partie à cette instance, s'en était remise à la sagesse du Conseil tout en sollicitant le prononcé de l'effet différé en cas de déclaration d'inconstitutionnalité, ce que le Conseil n'a toutefois pas suivi.

Le contentieux sur les locations touristiques avait déjà nourri des débats au sein des juridictions françaises.

En effet, par arrêt du 5 juillet 2018 (n°18-40.014), une question constitutionnelle de priorité portant sur les dispositions de l'article L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation, prévoyant notamment une amende civile en cas de transformation irrégulière du local, n'avait pas été transmise en raison de l'absence du caractère sérieux de la question.

Puis, par un arrêt du 31 janvier 2019 (n°18-40.043), la 3^{ème} Chambre civile n'avait également pas transmis une question portant sur l'article L.324-2-1 du Code du tourisme, mettant à la charge des plateformes électroniques un certain nombre de diligences, à défaut de caractère sérieux et que ces dispositions étaient justifiées notamment au regard de la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a enrichi l'actuel dispositif en imposant notamment aux plateformes numériques de bloquer les annonces une fois le délai des 120 jours de locations dépassé ou l'obligation pour elles de transmettre le nombre de jours de location sur un bien à la demande de la commune. A défaut, des sanctions sont désormais assorties (amende civile allant de 12.500 € à 50.000 € selon le manquement).

A noter que la Cour de cassation avait transmis une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne afin de savoir si le régime d'autorisation existant était compatible avec la réglementation européenne (Cass. civ. 3^{ème}, 15 novembre 2018, n°17-26.156). L'avis rendu par l'avocat général de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) le 30 avril 2019 est favorable à la plateforme de location. A suivre donc.

A rapprocher : Article L.324-1-1 du Code du tourisme ; Article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation ; Article L.651-6 du Code de la construction et de l'habitation ; Cass. civ. 3^{ème}, 5 juillet 2018, n°18-40.014 ; Cass. civ. 3^{ème}, 31 janvier 2019, n°18-40.043 ; Cass. civ. 3^{ème}, 15 novembre 2018, n°17-26.156

Promesse de vente et rétractation : l'agent immobilier doit vérifier la signature sur le recommandé

Cass. civ. 3^{ème}, 21 mars 2019, n°18-10.772

Ce qu'il faut retenir :

La notification de la promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, prévue par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet. Cette formalité fait courir le délai de rétractation mais suppose que la notification en question soit régulière. L'agent immobilier doit vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée adressée aux acquéreurs, à défaut sa responsabilité est engagée.

Pour approfondir :

Dans l'affaire commentée, des propriétaires ont consenti, par l'intermédiaire d'un agent immobilier,

une promesse de vente d'un immeuble à des époux souhaitant acquérir ledit bien. Cette promesse a ensuite été notifiée par deux courriers distincts à chacun d'entre eux. L'avis de réception de la notification de la promesse destinée à l'épouse fut toutefois signé par l'époux. Celui-ci ne précisait pas son nom et son prénom alors même que l'avis de réception. Autrement dit, il n'était aucunement spécifié que celui-ci intervenait en tant que représentant de son épouse. Le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente a ainsi adressé un procès-verbal de difficultés constatant le défaut de consentement à la vente des acquéreurs.

Estimant que la promesse avait été régulièrement notifiée aux deux acquéreurs et que ces derniers avaient commis une faute en taisant pendant plusieurs mois leurs difficultés pour financer l'acquisition du bien litigieux, enfin leur décision de ne plus acquérir celui-ci, les vendeurs ont alors assigné les acquéreurs ainsi que l'agent immobilier en paiement de la clause pénale stipulée à la promesse et en indemnisation de leurs préjudices.

La cour d'appel de Paris, refusant de reconnaître la qualité de mandataire à l'époux du fait de l'absence de précision quant à son nom et son prénom sur l'avis de réception litigieux et constatant qu'il n'était pas certain que la lettre ait été notifiée à son destinataire, a estimé que la notification de la promesse était irrégulière. Le délai de rétractation, qui commence à courir à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception ayant notifié à l'acquéreur la promesse de vente, n'avait pas couru à l'égard de l'épouse. Cette dernière pouvait alors valablement mettre en œuvre son droit de rétractation, qui entraîne l'annulation de la promesse de vente litigieuse.

La cour refuse toutefois d'engager la responsabilité de l'agent immobilier, celui-ci n'ayant pas pour mission, en tant que mandataire des vendeurs, de vérifier les signatures apposées sur l'avis de réception.

Les vendeurs, mécontents, ont alors formé un pourvoi en cassation. Ces derniers reprochent à la cour d'appel de ne pas avoir recherché l'existence d'un mandat apparent autorisant l'époux à recevoir une telle notification au nom de son épouse. Ils estiment que la signature de ce dernier, titulaire d'un mandat apparent et donc mandataire, suffit à établir que la promesse a personnellement été notifiée à l'acquéreur de sorte que cet acte engage alors le mandant.

Les vendeurs soutiennent également que le délai de rétractation avait commencé à courir, à tout le moins, à l'égard de l'époux au plus tard à la date de sa signature. Enfin, ils estiment que l'agent immobilier, qui aurait dû vérifier les signatures apposées sur les avis de réception, n'a pas rempli sa mission.

La Cour de cassation admet le raisonnement des juges du fond quant à l'irrégularité de la notification de la promesse de vente et la validité de la rétractation des acquéreurs. En effet, la troisième chambre civile précise que la régularité de cette notification, prévue par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, est subordonnée à la remise de la lettre à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet.

Cependant, **la Haute cour casse**, sur le fondement du précédent article et de l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, l'arrêt d'appel en ce qui concerne la responsabilité de l'agent immobilier. En effet, celle-ci retient la faute de ce dernier pour ne pas avoir vérifié la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception.

Il convient de préciser que cette même obligation incombe également au notaire lorsque celui-ci procède aux notifications prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le notaire doit en informer l'acquéreur lorsque la notification s'avère irrégulière afin que ce dernier puisse, soit mettre en œuvre son droit de rétractation, soit signer l'acte authentique de vente en renonçant ainsi à se prévaloir de l'irrégularité (*Cass. civ. 3^{ème}, 7 avril 2016, n°15-13.064*).

A rapprocher : Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ; Article 1147 du Code civil (version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016) ; Cass. civ. 3^{ème}, 7 avril 2016, n°15-13.064

BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

Bail commercial : la garantie du cédant limitée à 3 ans, issue du dispositif PINEL, est d'ordre public
Cass. civ. 3^{ème}, 11 avril 2019, n°18-16.121

Ce qu'il faut retenir :

L'article L.145-16-2 du Code de commerce, issu des dispositions de la loi Pinel du 18 juin 2014, en vertu duquel « si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail », revêt un caractère d'ordre public, mais ne répondant pas à un motif impérieux d'intérêt général ni ne constituant un effet légal du contrat, n'est pas d'application immédiate aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur du dispositif PINEL (soit avant le 20 juin 2014).

Pour approfondir :

Dans l'affaire commentée, une société a réalisé, au profit d'autres sociétés constituées à cet effet, un apport partiel de différentes branches de l'activité qu'elle exerce sur les sites industriels dont elle est locataire commercial.

Le propriétaire bailleur a assigné le mandataire liquidateur de l'une des sociétés et les autres sociétés bénéficiaires de cet apport, en paiement de loyers et charges dus au titre des baux commerciaux ainsi que la société mère, locataire initial, en garantie solidaire. En effet, dans les baux conclus entre le locataire et le bailleur, une clause de garantie solidaire stipulait que « le **preneur** pourra librement céder son droit au présent **bail** à l'acquéreur de son **fonds de commerce** ou de son entreprise (...). Le preneur restera garant solidairement avec son cessionnaire du **paiement des loyers et des charges au titre du présent bail** jusqu'à l'expiration de la durée restant à courir du bail à compter de la date de **cession**, mais seulement dans l'hypothèse où le cessionnaire n'a pas une surface financière suffisante (...) ».

La cour d'appel de Paris a fait droit à la demande du bailleur. Les juges du fond ont considéré que la limitation de garantie prévue à l'article L.145-16-2 du Code de commerce, issu des dispositions de la loi Pinel (*loi n°2014-626 du 18 juin 2014*), ne constituait pas une disposition impérative applicable aux baux commerciaux conclus avant son entrée en vigueur.

Le cédant, mécontent, a formé un pourvoi en cassation. Celui-ci soutient que la garantie consentie ne devait jouer qu'en cas de cession du fonds de commerce ou de tout ou partie de son entreprise et non en cas d'apport partiel d'actif. Il affirme également que le bailleur avait renoncé à la garantie solidaire stipulée, non seulement parce qu'il ne s'était pas opposé à la réalisation des contrats d'apport partiel d'actif qui avaient été publiés et qui lui avaient été notifiés, mais aussi parce qu'il avait participé à la réalisation de l'opération par le biais de conclusion d'avenants aux baux commerciaux d'origine.

Il ajoute qu'en vertu de l'article 1315 du Code civil, devenu l'article 1353 nouveau du Code civil, il appartenait au bailleur de démontrer que la société cessionnaire disposait d'une surface financière insuffisante car ce serait à celui qui réclame le bénéfice d'une garantie contractuelle de prouver que les conditions de mise en œuvre de cette garantie sont réunies.

Enfin, concernant la limitation de la durée de la garantie à trois ans, issue de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le preneur soutient que la loi nouvelle régît immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ou encore qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public correspond à motif impérieux d'intérêt général, justifiant une application immédiate.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation **rejette le pourvoi et vient préciser** que :

- (i) la clause relative à la garantie du cédant s'applique dans le cas de cessions du droit au bail par voie d'apport partiel d'actif dès lors que le locataire pouvait librement céder ce droit et qu'il les avait, par traités d'apport partiel d'actif placé sous le régime des scissions, cédé aux sociétés bénéficiaires de cet apport, devenues titulaires de plein droit des baux ;
- (ii) c'est au cédant et non au bailleur de démontrer

que le cessionnaire disposait d'une surface financière suffisante afin de tenter de se libérer de la garantie ;

- (iii) l'article L.145-16-2 du Code de commerce est d'ordre public mais qu'en revanche, il ne répond pas à un motif impérieux d'intérêt général ni ne constitue un effet légal du contrat qui justifierait une application immédiate de la durée de trois ans.

La Cour de cassation poursuit son œuvre de révélation de l'ordre public, puisque pour mémoire l'article L.145-16-2 du Code de commerce ne figure pas dans la liste des dispositions réputées comme telles par le statut des baux commerciaux. On rappellera que la Cour avait dernièrement œuvrer en ce sens pour le droit de préemption du locataire commercial (*Cass. civ. 3^{ème}, 28 juin 2018, FS-P+B+I, n°17-14.605*) qu'elle a réputé comme étant d'ordre public.

A rapprocher : Article L.145-16-2 du Code de commerce issu de la loi Pinel ; Article 1315 du Code civil, devenu l'article 1353 du Code civil ; Cass. civ. 3^{ème}, 28 juin 2018, FS-P+B+I, n°17-14.605

Autorité de la chose jugée d'une décision rendue à la suite du non renouvellement d'un bail commercial - Possibilité de répéter les indemnités versées
Cass. civ. 3^{ème}, 28 mars 2019, n°17-17.501

Ce qu'il faut retenir :

L'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; ainsi, les juges peuvent condamner l'ancien locataire de locaux commerciaux, sur le fondement de la répétition de l'indu, à rembourser les indemnités perçues en exécution d'une décision devenue irrévocable.

Pour approfondir :

A la suite du non renouvellement de leur bail commercial, les locataires avaient obtenu de leur **bailleur** le versement d'indemnités dites accessoires destinées à indemniser leur trouble commercial, les frais de emploi et de déménagement, fixés par une décision devenue définitive.

Faute de réinstallation des locataires, le bailleur les avait assignés pour obtenir le remboursement de ces indemnités. Les locataires avaient alors opposé l'autorité de la chose jugée, la répétition de l'indu étant selon eux exclue pour les sommes versées en exécution d'une décision de justice devenue irrévocable.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence avait fait droit à la demande du bailleur.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel au motif que « l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; qu'ayant relevé que, postérieurement à la décision du 17 juin 2010, M. et Mme X... ne s'étaient pas réinstallés, la cour d'appel a légalement justifié sa décision. »

Dans un arrêt en date du 26 septembre 2001 – n°1285 – la 3^{ème} chambre civile avait déjà jugé en ce sens en énonçant que le bailleur peut assigner son locataire en paiement d'une somme correspondant au montant des indemnités accessoires indûment perçues du fait de la non réinstallation du locataire « dès lors que la cause de ses demandes, constituée par la fraude commise par le locataire, et étayée par l'invocation de nouveaux éléments de fait est distincte de la cause de la demande présentée dans le cadre de la fixation de l'indemnité d'éviction fondée sur l'absence d'intention du locataire de se réinstaller. »

Dans le cadre de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement d'un bail commercial, le bailleur est tenu d'indemniser de ses frais de réinstallation le preneur évincé d'un fonds de commerce transférable, sauf s'il rapporte la preuve, qui lui incombe, que le preneur ne se réinstallera pas dans un autre fonds. La charge de la preuve incombe au bailleur.

Cette situation peut entraîner le versement d'indemnités qui se révéleront indues. Il faut cependant préciser qu'une fois fixées, les indemnités accessoires peuvent ne pas être versées entre les mains du locataire mais être consignées jusqu'à justification de l'engagement des frais.

Il apparaît ainsi plus opportun de subordonner l'indemnisation à une réinstallation effective.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 26 septembre 2001, n°99-21.778

Baux commerciaux : prise d'effet des congés en cours de bail ou lors de la prorogation tacite
Cass. civ. 3^{ème}, 7 février 2019, n°17-31.229

Ce qu'il faut retenir :

Les dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi du 4 août 2008, en vertu desquelles le congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance, ne s'appliquent qu'aux congés délivrés au cours d'une tacite prorogation du bail commercial et non à l'occasion d'un congé donné en fin de période triennale. Ces derniers doivent quant à eux être donnés au moins six mois à l'avance pour cette date.

Pour approfondir :

Dans l'affaire commentée, un locataire ayant pris à bail commercial des locaux pour une durée de neuf années commençant à courir le 19 février 2007, a donné congé à son bailleur par acte le 10 septembre 2009 à effet du 31 mars 2010 (dernier jour du trimestre civil) dans le but de mettre fin au bail en cours à l'issue de la période triennale arrivant à échéance au 18 février 2010. Estimant que le congé délivré est irrégulier, le bailleur a alors assigné son locataire en paiement de diverses sommes au titre, d'une part, des loyers et charges dus jusqu'au terme de la seconde période triennale du bail commercial, assorties des intérêts au taux contractuel de 1 % à compter de chaque période échéance mensuelle et, d'autre part, des réparations locatives. Selon lui, par application combinée des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce dans leur rédaction applicable au litige, le congé délivré est irrégulier en ce que le délai de six mois précédant l'expiration de la période triennale n'a pas été respecté. Il soutient que celui-ci aurait donc dû être délivré au plus tard le 18 août 2009. Il ajoute que, les dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction issue de la loi du 4 août 2008, selon lesquelles le congé doit être « donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance », ne sont applicables qu'en cas de tacite prorogation du bail et non dans l'hypothèse d'un congé donné en cours de bail, à l'issue d'une période triennale, comme c'est le cas en l'espèce. Le locataire soutient quant à lui que le congé est régulier dès lors que, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, un délai de six mois a été respecté entre le congé et le dernier jour du trimestre civil.

Il affirme qu'il résulte de l'article L.145-4 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 13 juillet 2006 que « *la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans* », mais, « *à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L.145-9 du même code* ».

Selon lui, l'article L.145-9 du Code de commerce est applicable en l'espèce et n'est pas limité à l'hypothèse d'un congé délivré en matière de renouvellement du bail dès lors qu'il désigne expressément « *les baux soumis aux dispositions du présent chapitre* » dont l'intitulé est « du bail commercial », sans distinguer le bail initial du bail renouvelé.

Si le tribunal de grande instance de Versailles a fait droit à la demande du bailleur en considérant le congé comme étant irrégulier, il en va autrement pour la cour d'appel de Versailles.

En effet, celle-ci a admis que l'article L.145-9 du code s'appliquait non seulement aux congés délivrés dans le cadre d'une tacite prorogation du bail commercial, mais également aux congés délivrés en cours de bail, à l'issue d'une période triennale. Le congé pouvait valablement être délivré le 10 septembre 2009 pour le 31 mars 2010.

La troisième chambre civile de **la Cour de cassation a censuré le raisonnement des juges du fond** relatif au caractère régulier du congé, pour violation des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce.

Ce deuxième article n'est applicable qu'aux congés délivrés dans le cadre d'une tacite prorogation. Par conséquent, la partie qui envisage délivrer un congé en cours de bail commercial doit respecter un délai d'au moins six mois avant la fin de la période triennale. Le congé ne respectant pas ce délai est irrégulier. Il en va ainsi, en l'espèce, lorsqu'il est délivré après le 18 février 2019.

La Cour de cassation avait déjà admis, dans un arrêt antérieur, que le délai prévu par l'article L.145-9 ne s'appliquait pas à l'occasion d'un congé donné en fin de période triennale (*Cass. civ. 3^{ème}, 3 juillet 2013, n°12-17.914*).

En raison du manque de clarté des dispositions précitées, la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des

démarches administratives a modifié les premiers alinéas de l'article L.145-9 du Code de commerce. L'article distingue désormais expressément les délais à respecter en cours de bail commercial des délais à respecter au cours d'une tacite prolongation.

A rapprocher : Article L.145-4 du Code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 13 juillet 2006 ; Article L.145-9 du Code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008 ; Cass. civ. 3^{ème}, 3 juillet 2013, n°12-17.914, Publié au bulletin

Baux commerciaux : des effets de la vente immobilière sur les obligations des bailleurs successifs

Cass. civ. 3^{ème}, 21 février 2019, n°18-11.553, Publié au bulletin

Ce qu'il faut retenir :

L'acquéreur d'un immeuble pris à bail est tenu, dès son acquisition, d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué lorsque ces derniers n'ont pas été exécutés par l'ancien propriétaire, quand bien même, antérieurement à la vente, ce dernier aurait déjà été condamné à les réaliser.

Pour approfondir :

En raison de l'existence de divers désordres au sein de l'immeuble, le locataire, titulaire d'un bail commercial, a alors assigné son bailleur en exécution des travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué. Ce dernier fut condamné, par jugement, à faire réaliser les travaux utiles.

L'immeuble ayant par la suite été cédé par adjudication et les travaux n'ayant pas été effectués, le locataire a alors demandé la condamnation *in solidum* de l'acquéreur de l'immeuble.

Le vendeur avait notamment invoqué qu'il ne pouvait pas être condamné à l'exécution des travaux sur un immeuble dont il n'était plus propriétaire. Quant à lui, l'acquéreur prétendait ne pas devoir répondre des faits antérieurs à l'acquisition outre que la décision de justice ne lui serait pas opposable.

La cour d'appel a accueilli la demande du locataire en condamnant *in solidum* les deux bailleurs successifs en exécution forcée des travaux. En effet, les juges du fond ont considéré, d'une part, que la vente de l'immeuble ne dispensait pas le précédent bailleur de son obligation d'effectuer les travaux nécessaires lorsqu'il était propriétaire et, d'autre part, que l'acquéreur était parfaitement informé de l'instance en cours et du jugement rendu, annexé aux conditions de vente, et auxquels il était tenu. De plus, selon les juges du fond, les deux bailleurs ne peuvent s'exonérer en prétendant que le locataire a accepté, en vertu des clauses insérées dans le bail, de prendre l'immeuble en l'état.

L'acquéreur mécontent a alors formé un pourvoi en cassation. Selon lui, en cas de vente d'un immeuble loué, le bailleur initial n'est pas dispensé de son obligation de réaliser les travaux qui étaient nécessaires alors qu'il était propriétaire à l'époque concernée et dont la charge lui incombait. Toujours selon lui, la vente n'entraînerait pas une transmission à l'acquéreur de la prise en charge financière des travaux incombant à l'ancien propriétaire. En outre, lorsqu'un jugement de condamnation du précédent propriétaire est annexé aux conditions de vente, la prise en charge financière de ces travaux incombe dès lors uniquement à cet ancien propriétaire.

La troisième chambre civile de la **Cour de cassation a rejeté le pourvoi et admis le raisonnement des juges du fond**. Selon elle, le nouveau propriétaire est tenu, depuis son acquisition, d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué.

En effet, en vertu de l'article 1719 du Code civil, « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée (...), d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (...)* ». Ainsi, le bailleur est tenu d'effectuer les travaux nécessaires pour maintenir les locaux dans un état conforme à leur destination. Cette obligation de délivrance incombe au bailleur pendant toute la durée du bail.

La condamnation de l'acquéreur du bien s'explique à raison des dispositions de l'article 1743 du Code civil qui pose un principe de transfert du contrat de bail et partant des obligations qui y sont découlent, à l'acquéreur de l'immeuble loué. L'acquéreur, devenu bailleur, doit donc s'acquitter de l'obligation de délivrance conforme attachée au contrat de bail et ce,

selon la troisième chambre civile, « *depuis son acquisition* ».

La Cour de cassation avait déjà précédemment retenu qu'en cas de vente du bien loué, le vendeur n'était pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux avérés nécessaires lorsqu'il était propriétaire dudit bien (*Cass. civ. 3^{ème}, 14 novembre 2007*).

Cet arrêt vient compléter cette jurisprudence puisque dans l'affaire commentée on relèvera que cette obligation ne pèserait pas exclusivement sur le bailleur initial étant donné que les deux bailleurs successifs ont été condamnés *in solidum*.

A rapprocher : Article 1719 du Code civil ; Article 1743 du Code civil ; Cass. civ. 3^{ème}, 14 novembre 2007, n°06-18.430

CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

La conception libérale de la preuve du principe du contradictoire dans la réception des travaux
Cass. civ. 3^{ème}, 7 mars 2019, n°18-12.221

Ce qu'il faut retenir :

Le respect du principe du contradictoire imposé lors de la réception des travaux est respecté dès lors que les parties ont été valablement convoquées. La preuve de cette convocation peut résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception et du rapport d'émission d'une télécopie adressés en temps utile à la partie absente lors de la réception.

Pour approfondir :

Des époux ont entrepris des travaux de rénovation, d'extension et de construction d'une maison. En leur qualité de maître de l'ouvrage, ils ont souscrit dans ce cadre une assurance dommages-ouvrage. La mission complète de maîtrise d'œuvre a été confiée à un architecte. Une entreprise a été chargée des lots de gros œuvres, charpente – couverture, étanchéité – cloisons, isolation – ferronnerie – carrelage – revêtements. Une seconde société a été chargée des missions de contrôle technique concernant la solidité des ouvrages et celle des ouvrages existants.

Le 27 juillet 2009, le maître de l'ouvrage a résilié le marché de travaux et a convoqué l'entreprise chargée des lots de gros œuvre afin qu'il soit procédé à un état des lieux valant procès-verbal de réception. La convocation, prévoyant une réunion le 31 juillet 2009, a été adressée :

- d'une part, par fax, qui selon le rapport d'émission de la télécopie a été reçu le 27 juillet 2009, soit quatre jours avant la date prévue en vue de la réception du chantier ;
- d'autre part, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui a été présentée la veille de la réunion prévue, et qui n'a finalement été remise à l'entreprise qu'une semaine plus tard.

Le 31 juillet 2009, un compte-rendu de visite a été établi, en l'absence de l'entreprise chargée des lots de gros œuvre. Le maître de l'ouvrage a adressé deux déclarations de sinistre à son assureur qui, après expertise, leur a versé la somme de 1 149 280 euros.

Par la suite, l'assureur du maître de l'ouvrage a assigné le maître d'œuvre, son assureur, l'assureur de l'entreprise chargée du gros œuvre et la société chargée des missions de contrôle technique en vue d'obtenir le paiement de cette somme. La cour d'appel a condamné *in solidum* les défendeurs à s'acquitter du paiement de la somme auprès de l'assureur du maître de l'ouvrage.

L'assureur de la société chargée du gros œuvre a formé un pourvoi en cassation aux termes duquel il reprochait à la cour d'appel de ne pas avoir pris en compte les conséquences de l'absence de convocation régulière de son assuré à la réception des travaux, ce qui, selon elle, portait atteinte au principe du contradictoire. L'assureur reprochait ainsi à la cour d'appel de s'être fondée uniquement sur le rapport d'émission de la télécopie pour caractériser le respect du principe du contradictoire, alors que cet élément ne pouvait suffire pour prouver que la convocation avait bien été transmise en intégralité à son destinataire.

La Cour de cassation ne suit pas ce raisonnement et confirme la décision de la cour d'appel. La Haute juridiction considère que « [l'entreprise chargée du gros œuvre] avait été convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception datée du 27 juillet 2009 et par une télécopie du même jour, qui a été adressée au numéro figurant sur les procès-verbaux des réunions de chantier et étant celui auquel avaient été adressées des télécopies [du maître

d'œuvre] écrivant à l'entrepreneur pour lui notifier des erreurs d'exécution, et qui avait été reçues ». Dès lors, la Cour de cassation considère que la cour d'appel était bien fondée à retenir que la réception prononcée en présence du maître de l'ouvrage et du maître d'œuvre et alors que la société chargée du gros œuvre a été valablement convoquée, était contradictoire.

En statuant ainsi, la Cour de cassation inscrit sa décision dans une jurisprudence constante en vertu de laquelle la présence de l'entreprise lors de la réception n'est pas nécessaire pour caractériser le respect du principe du contradictoire, à condition que celle-ci ait été valablement convoquée (*Cass. civ. 3^{ème}, 3 juin 2015, n°14-17.744*).

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 3 juin 2015, n°14-17.744

Application d'une clause excluant la responsabilité solidaire ou *in solidum* de l'architecte

Cass. civ. 3^{ème}, 14 février 2019, n°17-26.403

Ce qu'il faut retenir :

La clause du contrat de maîtrise d'œuvre, excluant la responsabilité solidaire de l'architecte, en cas de pluralité de responsables, n'est pas limitée à la responsabilité solidaire et s'applique également à la responsabilité *in solidum*.

Pour approfondir :

L'architecte, débiteur des garanties légales, décennale, biennale, et de bon fonctionnement, telles que prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du code civil, est exposé à la condamnation *in solidum* avec les autres constructeurs.

L'obligation *in solidum*, d'origine jurisprudentielle, est différente de l'obligation solidaire. Lorsque les constructeurs ont concouru à la réalisation du même dommage, le maître d'ouvrage peut actionner n'importe lequel d'entre eux et lui réclamer la réparation de l'intégralité de son préjudice. La dette est ensuite répartie entre les constructeurs en pourcentage au regard de leurs fautes dans le cadre des recours subrogatoires.

En l'espèce, un maître d'ouvrage avait déclaré un sinistre à son assureur dommages-ouvrage, lequel avait préfinancé les travaux de réparation.

Après expertise judiciaire, l'assureur, subrogé dans les droits du maître d'ouvrage, avait assigné les intervenants fautifs en remboursement des sommes versées au titre des travaux de reprise et ce au terme d'une demande de condamnation *in solidum*.

Le jugement de première instance avait accueilli l'action subrogatoire de l'assureur.

La cour d'appel, de son côté, infirmait le jugement ayant condamné *in solidum* les différents responsables, dont notamment l'architecte, l'entreprise et le contrôleur technique, ainsi que leurs assureurs respectifs.

La cour d'appel estimait en effet que la décision de première instance avait été prise en violation de la clause figurant aux conditions générales du contrat d'architecte, selon laquelle : « *l'architecte assume sa responsabilité professionnelle telle qu'elle est définie par les lois et règlements en vigueur, notamment les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 2270 du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Il ne peut donc être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, et en particulier solidairement, des dommages imputables aux actions ou omissions du maître d'ouvrage ou des autres intervenants dans l'opération faisant l'objet du présent contrat (...)* ».

Selon la cour d'appel, l'utilisation dans la clause litigieuse de l'expression « en particulier » permettait de considérer que l'exclusion n'était pas limitée à la condamnation solidaire et s'étendait également à la responsabilité *in solidum*.

L'arrêt d'appel était frappé d'un pourvoi motif pris de la dénaturation de la clause litigieuse au visa des articles 1147 ancien du code civil devenu 1231-1.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle approuve l'interprétation retenue par la cour d'appel de la clause litigieuse en raison de l'emploi du terme « en particulier ».

Ainsi, la Cour de cassation confirme que l'architecte est autorisé à prévoir dans son contrat que sa responsabilité ne puisse être engagée solidairement, ou *in solidum*, avec celle des autres constructeurs et opte pour une application souple de la clause limitative de responsabilité en faveur de l'architecte.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 19 mars 2013, n°11-25.266

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

La création d'un syndicat secondaire ne peut être implicite

Cass. civ. 3^{ème}, 14 mars 2019, n°18-10.214

Ce qu'il faut retenir :

Le fait que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires.

Pour approfondir :

Le propriétaire d'un lot dans un ensemble immobilier composé de deux immeubles soumis aux statuts de la copropriété a assigné le **syndicat des copropriétaires** en annulation d'une assemblée générale qui avait réuni les propriétaires d'un seul immeuble de cet ensemble.

La cour d'appel a déclaré irrecevable cette demande, en retenant que l'ensemble immobilier comprenait deux immeubles collectifs et que l'article 5 du règlement de copropriété indiquait que les charges communes de chaque immeuble collectif comprenaient toutes les dépenses nécessaires à la jouissance commune de l'immeuble. La cour d'appel a estimé qu'il en résultait que le règlement de copropriété avait prévu une gestion autonome de chaque bâtiment avec spécialisation de charges, ce qui aboutissait à l'existence d'un syndicat secondaire, peu important que ce terme n'ait pas été expressément employé dans le règlement.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel, au visa des articles 3, 4 et 27 de la loi du 10 juillet 1965. La Cour de cassation considère que « *La circonstance que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires* ».

La Cour de cassation exclue donc que les dispositions insérées à l'article 5 du règlement de copropriété relatif à la répartition des charges permettent, à elles seules, de déduire l'existence d'un syndicat secondaire.

Ce faisant, elle apporte un éclairage sur la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit qu'un syndicat des copropriétaires secondaire peut être créé, soit *ab initio* dans le règlement de **copropriété**, soit ultérieurement, par une assemblée générale spéciale des copropriétaires du bâtiment concerné, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dès la constitution du syndicat secondaire, les membres du syndicat secondaire supportent seuls les frais afférents à leur bâtiment, mais ne financeront plus les dépenses inhérentes aux autres bâtiments. Ils continuent toutefois à contribuer au paiement des charges exposées dans l'intérêt de tous les membres du syndicat principal (entretien des espaces verts, gestion des voies privées, d'une chaufferie...). Il est donc nécessaire d'établir une nouvelle répartition des charges qui sera décidée par chaque assemblée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En l'espèce, le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer. Pour la Haute cour, ces circonstances ne sont pas de nature à caractériser l'existence d'un syndicat secondaire. La création d'un syndicat secondaire doit donc toujours être explicite, que ce soit dans le règlement de copropriété ou dans la décision d'assemblée générale portant sur sa création.

A rapprocher : Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Primauté d'une obligation légale du syndic en liquidation judiciaire sur les règles des procédures collectives

Cass. com., 20 mars 2019, n°17-22.417

Ce qu'il faut retenir :

Lorsqu'un nouveau syndic demande à l'ancien syndic, placé en liquidation judiciaire, la remise des fonds, documents et archives du syndicat ainsi que l'état des comptes de ce dernier et de celui des copropriétaires, l'action qu'il exerce à cette fin en application de

l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 échappe à l'interdiction des poursuites de l'article L.622-21, I, du Code de commerce, dès lors qu'elle tend au respect d'une obligation légale, inhérente à la profession de syndic, et non au paiement d'une somme d'argent.

Pour approfondir :

Une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte à l'encontre d'un syndic de copropriété par jugement du 18 décembre 2013. Le nouveau syndic désigné pour lui succéder a mis en demeure le liquidateur afin d'obtenir la remise des fonds et documents prévue en application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir les documents et archives du syndicat, l'état des comptes du syndic et des copropriétaires, puis l'a assigné sous astreinte.

La cour d'appel a condamné le liquidateur du syndic initial à la remise sous astreinte de l'ensemble des pièces, archives et trésorerie de la copropriété. Celui-ci a formé un pourvoi en cassation, en se fondant sur les règles relatives aux entreprises en difficulté. Au soutien de son pourvoi, le liquidateur soutenait que seules les créances visées à l'article L.622-17 du Code de commerce, à savoir celles nées régulièrement après le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation, ou en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pendant cette période, échappaient à l'interdiction des actions en justice tendant à la condamnation du débiteur en paiement d'une somme d'argent.

Or, pour le liquidateur, la cour d'appel n'avait pas recherché si la créance litigieuse était née pour les besoins de la période d'observation ou de la procédure ou en contrepartie d'une prestation fournie à son profit. Pour le liquidateur, la dette pesant sur un syndic en liquidation judiciaire, légalement tenu de remettre à son successeur la situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat ne naît ni pour les besoins de la période d'observation ou de la procédure, ni en contrepartie d'une prestation fournie au syndic. En conséquence, pour le demandeur au pourvoi, la règle de l'interdiction des poursuites devait s'appliquer et s'opposer aux demandes formulées par le nouveau syndic.

La Cour de cassation confirme la solution dégagée par la cour d'appel et rejette le pourvoi en retenant que : *« lorsque le nouveau syndic demande à l'ancien syndic en liquidation judiciaire la remise des fonds, documents et archives du syndicat ainsi que l'état des comptes de ce dernier et de celui des copropriétaires, l'action qu'il exerce à cette fin en application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, échappe à l'interdiction des poursuites de l'article L.622-21, I, du Code de commerce, dès lors qu'elle tend au respect d'une obligation légale, inhérente à la profession de syndic, et non au paiement d'une somme d'argent. »*

La Haute Cour considère ainsi qu'il est inutile d'analyser le caractère antérieur ou postérieur de la créance, tout comme son utilité ou non. La Cour de cassation estime que les dispositions prévues à l'article 18-2 de la loi de juillet 1965 énoncent une obligation légale spéciale, qui permet d'écarter le droit commun des entreprises en difficulté.

A rapprocher : Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; Article L.622-21, I, du Code de commerce ; Article L.622-17 du Code de commerce

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

DISTINCTION

Simon Associés, classé parmi les meilleurs cabinets d'avocats en 2019

Le Point / Statista



Notre cabinet est classé parmi les meilleurs, aux côtés des plus grandes équipes françaises, dans la catégorie « **Droit commercial, des affaires et de la concurrence** », catégorie générique qui positionne le cabinet comme il est dans son ADN depuis 25 ans.

Ce classement a été réalisé par Le Point avec un institut indépendant reconnu qui s'est fondé sur l'expertise technique, la réactivité, la transparence, et la recommandation.

Ce classement confirme ceux déjà obtenus par Simon Associés, le Monde du Droit, Décideurs, Option Droit Affaire, Legal 500, Chambers, etc.

Merci à tous ceux qui contribuent à cette notoriété par leur engagement, nos clients et partenaires, notre réseau, et bien sûr nos associés et collaborateurs !

En savoir plus