



## SOMMAIRE

PARIS - NANTES  
 MONTPELLIER - GRENOBLE  
 LYON - FORT-DE-FRANCE  
 POINTE-A-PITRE

*Bureaux intégrés*

BORDEAUX - CHAMBÉRY  
 CLERMONT-FERRAND  
 GRENOBLE - LE HAVRE  
 POITIERS - 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 - ÉGYPTÉ  
 ÉMIRATS ARABES UNIS  
 ESTONIE - ÉTATS-UNIS  
 HONGRIE - ÎLE MAURICE  
 INDONÉSIE - IRAN - ITALIE  
 LUXEMBOURG - MAROC  
 OMAN - PARAGUAY - PÉROU  
 RD CONGO - SENEGAL  
 THAÏLANDE - TUNISIE

*Conventions transnationales*

[www.simonassocies.com](http://www.simonassocies.com)

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



<p><b>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</b></p> <p><b>Fonds non contigus : règles de distance applicables aux servitudes de vue</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 novembre 2017, n°15-26.240, 15-26.271</p> <p><b>La vente immobilière est un contrat consensuel</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-15.872</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 2</p>
<p><b>AMÉNAGEMENT / URBANISME</b></p> <p><b>L'article L.480-13 du Code de l'urbanisme est bien conforme à la Constitution</b>          Conseil Constitutionnel, 10 novembre 2017, n°2017-672 QPC</p>	<p>p. 3</p>
<p><b>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</b></p> <p><b>Bail commercial : l'indemnité d'éviction ne couvre pas la perte du droit au maintien dans les lieux</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 30 novembre 2017, n°16-17.686</p> <p><b>Annulation du dispositif d'encadrement des loyers à Paris</b>          TA Paris, 2<sup>ème</sup> ch. - 6<sup>ème</sup> section, 28 novembre 2017, 1511288, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728</p>	<p>p. 4</p> <p>p. 5</p>
<p><b>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</b></p> <p><b>Élément d'équipement dissociable soumis à l'assurance décennale obligatoire</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 26 octobre 2017, n°16-18.120</p>	<p>p. 6</p>
<p><b>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</b></p> <p><b>Procès-verbal d'AG : mention des réserves formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 novembre 2017, n°16-25.125</p> <p><b>L'expiration du mandat de syndic doit être appréciée à la date de convocation à l'AG</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 octobre 2017, n°14-24.646</p>	<p>p. 7</p> <p>p. 8</p>
<p><b>FISCALITÉ</b></p> <p><b>Institution d'un abattement exceptionnel sur certaines plus-values immobilières</b>          PLFR pour 2017 (2) ; article 16 ter</p>	<p>p. 9</p>
<p><b>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</b></p>	<p>p. 10</p>

## ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

### Fonds non contigus : règles de distance applicables aux servitudes de vue

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 novembre 2017, n°15-26.240, 15-26.271

*Ce qu'il faut retenir :*

**Les règles de distance imposées par l'article 678 du Code civil, prévoyant une distance d'au moins dix-neuf décimètres (soit 1,90 mètres) entre les fonds, ne s'appliquent que lorsque les fonds sont contigus.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, les consorts X étaient propriétaires d'une parcelle, voisine de celle de M. et Mme Y, dont la propriété leur avait été reconnue par un jugement du 11 janvier 2005 auquel la commune de Calacuccia était intervenue volontairement.

Soutenant que M. et Mme Y avaient construit leur balcon et ouvert des vues sur leur parcelle, les consorts X les ont assignés en démolition et remise en état.

Sur tierce opposition de M. et Mme Y au jugement du 11 janvier 2005, les consorts X et la commune de Calacuccia ont été jugés non propriétaires d'une bande de terrain située en bordure du fonds de M. et Mme Y, auxquels il a été enjoint de supprimer les vues ouvrant sur le fonds des consorts X. La Cour d'appel avait retenu que ni les consorts X, ni M. et Mme Y n'étaient propriétaires de la bande de terrain séparant leurs fonds respectifs.

La commune de Calacuccia a formé un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation, relevant d'office le moyen sur le fondement de l'article 678 du Code civil, censure la décision de la Cour d'appel en rappelant que les distances prescrites par ce texte ne s'appliquent que lorsque les fonds sont contigus.

Ainsi, en l'espèce, dès lors qu'il apparaissait que les fonds appartenant aux consorts X et aux consorts Y n'étaient pas contigus, peu importait l'usage commun de la bande de terrain.

Cette décision vient confirmer la jurisprudence établie aux termes de laquelle les prescriptions relatives aux distances à respecter pour ouvrir des vues droites sur l'immeuble voisin ne concernent que les propriétés contiguës.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 21 décembre 1987, n°86-16.177**

### La vente immobilière est un contrat consensuel

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-15.872

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le contrat de vente est un contrat consensuel : la vente définitive a lieu le jour du consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix, et sa formation n'est pas soumise à la signature d'un acte notarié. Dès lors, le jour auquel s'apprécient les garanties et responsabilités du vendeur correspond au jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente, considérant en l'espèce que la réitération par acte notarié n'a pas été un élément constitutif de la volonté des parties.**

*Pour approfondir :*

Les parties ont signé une promesse synallagmatique de vente en mentionnant la présence de deux locataires dans l'immeuble objet de la vente. La date du transfert de propriété a été fixée au jour de la signature de l'acte notarié. Au jour de la réitération, la présence des locataires n'a pas été reprise dans l'acte de vente définitif.

Suite à deux arrêts d'insalubrité successifs, les acquéreurs ont été contraints de reloger une des familles locataires et ont dû engager différents frais résultant de l'insalubrité de l'immeuble. Ils ont alors assigné les vendeurs en réparation du préjudice subi.

La Cour d'appel déboute les acquéreurs de leurs demandes. La Cour de cassation valide l'arrêt d'appel en confirmant la date de conclusion du contrat de vente. À savoir qu'une promesse synallagmatique de vente vaut vente dès qu'il y a consentement réciproque sur la chose et sur le prix. La vente, n'étant pas un contrat solennel, la réitération par acte authentique n'est pas une condition de validité, sauf si les parties subordonnent leur consentement à cette formalité.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - Lyon - Fort-de-France - Pointe-à-Pitre ■

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Poitiers - 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 - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Thaïlande - Tunisie ■

Le fait d'indiquer dans un compromis de vente que le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique ne peut être assimilé à la volonté des parties de faire de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement. Dès lors, la vente a lieu dès le jour de l'accord sur la chose et sur le prix. En l'espèce, ce jour est celui de la promesse de vente et c'est à cette date qu'il convient d'apprécier les garanties et responsabilités du vendeur.

L'article 1626 du Code civil prévoit que les vendeurs doivent garantir l'acquéreur de l'éviction sur la chose vendue, mais également des charges non-déclarées au jour de la vente grevant l'objet vendu. La conclusion du contrat de vente s'étant faite au jour de la promesse de vente et non au jour de la réitération par acte authentique, il faut prendre en compte la connaissance des acquéreurs de la présence des locataires dans l'immeuble à la date de la promesse synallagmatique de vente. Or, les acquéreurs, ayant eu connaissance de la présence des deux locataires au jour de la promesse de vente, ne peuvent mettre en œuvre la garantie du vendeur pour les frais causés par le relogement des locataires suite à l'insalubrité de l'immeuble, quand bien même leur présence n'a pas été rappelée dans l'acte authentique.

De même, il ne peut y avoir réticence dolosive des vendeurs à raison de la présence des deux locataires puisque celle-ci était connue des acquéreurs au jour de la vente. La Cour de cassation ajoute que l'insalubrité de l'immeuble a été causée par la réalisation de travaux engagés à la demande de l'acquéreur. Les vendeurs, s'étant engagés dans l'acte notarié que pour des frais d'insalubrité causés antérieurement à la vente, ne peuvent voir leur responsabilité contractuelle engagée pour des frais causés par des travaux réalisés postérieurement à la vente.

#### A rapprocher :

- **Article 1589 Code civil** : « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain. La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.* »

- **Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 28 mai 1997, n°95-20.098** : Le seul fait pour les parties d'indiquer dans un compromis de vente que le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique, ne peut être assimilé à la volonté des parties de faire de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement, dès lors que celles-ci se sont accordées sur la chose et le prix.
- **Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 juin 2012, n°10-22.906 et 10-24.222** : Les parties peuvent décider que la réitération de l'acte en forme authentique est un élément constitutif de leur consentement et non une simple modalité d'exécution de la vente.
- **Article 14 de l'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux de l'Association Henri Capitant** : « *La vente est un contrat consensuel. Elle est valablement formée dès que les parties sont convenues du bien et du prix. Les parties sont convenues du bien et du prix lorsque ceux-ci sont déterminés ou déterminables, sans qu'il soit besoin d'un accord ultérieur de leur part. Les parties peuvent confier la fixation du prix à un tiers indépendant. Le prix fixé par ce tiers s'impose à tous et ne peut être contesté qu'en cas d'erreur grossière.* »

## AMÉNAGEMENT / URBANISME

### L'article L.480-13 du Code de l'urbanisme est bien conforme à la Constitution

Conseil Constitutionnel, 10 novembre 2017, n°2017-672 QPC

Ce qu'il faut retenir :

A peine deux mois après sa saisine, le Conseil constitutionnel vient de décider que les dispositions de l'article L.480-13 1° du Code de l'urbanisme, introduites par la Loi Macron du 6 août 2015 et qui restreignent l'action en démolition des constructions édifiées sur la base d'un permis de construire annulé par le juge administratif, sont conformes aux droits et libertés garantis par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et la Charte de l'environnement.

*Pour approfondir :*

Deux associations qui avaient obtenu l'annulation d'un permis de construire délivré pour la construction d'une maison d'habitation en 2010 et 2011 ont demandé la démolition de cette dernière devant le tribunal de grande instance.

Le propriétaire oppose cependant aux deux associations les nouvelles dispositions de l'article L.480-13 introduites par l'article 111 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015, dite « loi Macron » : en effet, aux termes de ces nouvelles dispositions, que la Cour de cassation a jugé applicables même aux litiges en cours, la démolition n'est désormais encourue qu'à la double condition que le permis de construire ait été préalablement annulé par la juridiction administrative, d'une part, et que la construction soit située dans l'une des 14 zones limitativement énumérées par le texte, d'autre part.

Les deux associations ont alors soulevé une question prioritaire de constitutionnalité, que la Cour de cassation a transmise au Conseil constitutionnel aux termes d'un arrêt du 12 septembre dernier (précédemment commenté dans ces colonnes).

Par une décision du 10 novembre dernier, le Conseil constitutionnel décide que la nouvelle rédaction de l'article L.480-13 et les restrictions introduites pour la mise en œuvre de cette action en démolition ne sont pas contraires à la Constitution.

Selon le Conseil constitutionnel, le principe du droit à un recours effectif (issu de l'article 16 de la Déclaration de 1789), qui implique celui d'obtenir l'exécution des décisions juridictionnelles, n'est pas méconnu dès lors que la restriction introduite par le texte se justifie par un motif d'intérêt général, celui de « *réduire l'incertitude juridique pesant sur les projets de construction* » et de « *prévenir les recours abusifs susceptibles de décourager les investissements* », et que l'action en démolition subsiste dans les zones sensibles (bande littorale de 100 m, parcs nationaux, périmètre des monuments historiques, ...). Il ajoute que le tiers lésé peut en tout état de cause demander au juge civil la démolition de la construction sur le fondement du droit commun, et qu'il peut en outre obtenir réparation sous forme indemnitaire.

Le Conseil constitutionnel décide également que la nouvelle rédaction de l'article L.480-13 n'est pas contraire au principe de contribution à la réparation des dommages causés à l'environnement, garanti par la

Charte de l'environnement, dès lors que l'action en démolition « *demeure possible dans les zones présentant une importance particulière pour la protection de l'environnement* », d'une part, et que ces dispositions « *ne font pas obstacle aux autres actions en réparation, en nature ou sous forme indemnitaire* », d'autre part.

Nul doute que cette décision met un terme aux incertitudes de tous les maîtres d'ouvrages, mais surtout des banques et des investisseurs, qui voient désormais s'éloigner définitivement l'épée de Damoclès de la démolition brandie en cas de recours formé contre le permis de construire.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2017, n°1015**

## BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

**Bail commercial : l'indemnité d'éviction ne couvre pas la perte du droit au maintien dans les lieux**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 30 novembre 2017, n°16-17.686

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le préjudice né de la perte du droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction est distinct de celui réparé par cette indemnité. Dès lors, le préjudice né de la perte du droit au maintien dans les lieux n'est pas pris en compte dans la fixation de l'indemnité d'éviction et peut faire l'objet d'une demande d'indemnisation supplémentaire.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, la société avait concédé à une autre société la jouissance pour une durée indéterminée d'un emplacement dans le centre commercial « La Vallée Village » suivant un contrat qualifié par les parties de « prestations de services ». Après une période d'occupation de 11 ans, la société propriétaire a délivré un congé à la société locataire.

Cette affaire avait déjà fait l'objet d'une procédure judiciaire antérieure puisqu'un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 14 janvier 2014, confirmé par la haute juridiction (Cass. civ 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2015, n°14-13.882) avait requalifié le contrat en **bail commercial** et

annulé le congé. Il avait également constaté l'impossibilité de réintégrer la société locataire dans les lieux et ordonné une expertise sur le montant de l'indemnité d'éviction.

L'arrêt en question est rendu après le dépôt du rapport d'expertise sur la fixation de l'indemnité d'éviction. La société locataire évincée demande sa réintégration dans les lieux, l'annulation de l'expertise, la désignation d'un autre expert, et conteste le montant de l'indemnisation.

Les juges d'appel rejettent les demandes de la société locataire évincée, et notamment la demande de réparation du préjudice né de la perte de son droit au maintien dans les lieux alors que l'indemnité d'éviction couvrirait ce préjudice. La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt d'appel et rappelle ainsi la distinction entre le préjudice réparé par l'indemnité d'éviction et le préjudice résultant de la perte du droit au maintien dans les lieux.

Au visa des articles L.145-14 et L.145-28, la Cour de cassation énonce que le préjudice né de la perte du droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction est distinct de celui réparé par cette indemnité. L'indemnité d'éviction correspond au préjudice causé au preneur par le défaut de renouvellement du bail. Cette indemnité doit être versée par le bailleur commercial dès qu'il délivre un congé sans offre de renouvellement sauf s'il invoque un motif grave et légitime à l'encontre du preneur. Le bailleur compense par cette indemnité la perte ou le transfert du fond.

Or, dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction, le preneur a droit au maintien dans les locaux. Cette règle constitue un moyen de continuer son activité tant que le bailleur ne lui a pas versé l'indemnité lui permettant de compenser ou de transférer son activité. La perte du droit au maintien dans les lieux à raison en l'espèce de l'impossibilité de réintégrer le local, oblige le preneur à cesser son activité alors qu'il ne bénéficie pas encore de l'indemnité d'éviction.

Le préjudice subi n'est pas lié au défaut de renouvellement mais à la cessation de l'activité pendant la période séparant le congé et le versement de l'indemnité d'éviction. Ce préjudice ne peut être ainsi réparé par l'indemnité d'éviction.

La Cour de cassation rejette les autres moyens au pourvoi. L'impossibilité de réintégrer le local ayant été

constatée par un précédent arrêt, le preneur ne peut demander sa réintégration.

**A rapprocher : L.145-14 Code de commerce ; L.145-28 Code de commerce ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2015, n°14-13.882** : confirmation de l'arrêt d'appel ayant requalifié le contrat de « prestations de services » concédant à la société locataire pour une durée indéterminée la jouissance d'une boutique dans le centre commercial « La Vallée Village » en bail commercial.

---

#### Annulation du dispositif d'encadrement des loyers à Paris

TA Paris, 2<sup>ème</sup> ch. - 6<sup>ème</sup> section, 28 novembre 2017, 1511288, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le Tribunal Administratif de Paris a prononcé l'annulation des arrêtés préfectoraux qui encadrent le montant des loyers à Paris depuis le 1<sup>er</sup> août 2015. Ces arrêtés avaient pour objet de limiter la hausse des loyers à partir de la référence d'un loyer moyen dans le quartier.**

*Pour approfondir :*

Plusieurs associations ont saisi le Tribunal Administratif de Paris en vue d'obtenir l'annulation des arrêtés fixant les loyers de références.

Le Tribunal accueille favorablement la requête. Il considère qu'en ne fixant les loyers de référence que pour la commune de Paris, le préfet de la région d'Ile-de-France a commis une erreur de droit dans l'application des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 10 juin 2015.

Le Tribunal Administratif précise :

*« Considérant que cette erreur de droit a eu pour conséquence que les loyers de référence ont été fixés pour des secteurs géographiques délimités à l'intérieur de la seule commune de Paris et non à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération ; qu'ainsi, compte tenu des effets qu'a pu avoir cette erreur de droit sur la détermination des loyers de référence, les arrêtés attaqués doivent être annulés en ce qu'ils concernent la*

*commune de Paris et non pas seulement en tant qu'ils ne concernent pas les communes de l'agglomération parisienne en dehors de Paris ;*

*Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu d'annuler les arrêtés du 25 juin 2015, du 20 juin 2016 et du 21 juin 2017, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des requêtes de l'association UNPI Paris et de Mme P... »*

Les motifs de l'annulation sont donc identiques à ceux retenus pour l'agglomération de Lille (CE, 15 mars 2017, n°391654). Il devait être étendu aux 412 communes de la région d'Ile-de-France comprise dans la zone « d'urbanisation continue » de l'agglomération parisienne.

Le principe de l'encadrement des loyers est donc à nouveau désavoué.

## CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

### Élément d'équipement dissociable soumis à l'assurance décennale obligatoire

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 26 octobre 2017, n°16-18.120

Dans un arrêt rendu le 26 octobre 2017, la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation précise que l'exception prévue à l'article 243-1-1 II du Code des assurances ne s'applique pas à un élément d'équipement installé sur existant et reprend son attendu énoncé en avril 2016 et complété en juin puis en septembre 2017 selon lequel les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

*Ce qu'il faut retenir :*

**Cette décision tire les conséquences de l'évolution jurisprudentielle de la Cour de cassation sur l'extension de la garantie décennale aux désordres ayant pour origine un élément d'équipement dissociable d'origine ou installé sur existant.**

**Ces désordres affectant cet élément, pour autant qu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination, relèvent de l'assurance décennale obligatoire.**

**La Cour précise que l'exception prévue à l'article L.243-1-1 du Code des assurances excluant de l'obligation d'assurance les ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles, ne s'applique pas à un élément d'équipement installé sur existant.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, les propriétaires d'une maison avaient fait installer une cheminée à foyer fermé. Un incendie s'est déclaré et il est apparu que ce sinistre était la conséquence directe d'une absence de conformité de l'installation aux règles du cahier des clauses techniques portant sur les cheminées équipées d'un foyer fermé.

La question se posait de savoir s'il était possible de mobiliser la garantie décennale de l'assureur de l'entreprise ayant procédé à cette installation.

On sait désormais que la Cour de cassation a étendu la possibilité pour le maître d'ouvrage d'agir sur le fondement de la garantie décennale dans le cas où l'élément d'équipement, dissociable ou non, a été installé après la réalisation de l'ouvrage, le seul élément clivant étant de savoir si les désordres affectant cet élément d'équipement rendent ou non « l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination » (voir Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 15 juin 2017, n°16-19.640 ; **Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-17.323** sur les désordres occasionnés par un insert).

Dans le commentaire de ce dernier arrêt, nous avons relevé qu'au-delà du régime de garantie ou de responsabilité, cette décision allait également avoir un impact majeur sur la question de la définition de la police d'assurance et de l'obligation d'assurance pour les entreprises, artisans et installateurs de ces éléments d'équipements.

Dans la présente décision, l'assureur mis en cause faisait valoir que les dispositions de l'article L.243-1-1 II du Code des assurances étaient applicables de sorte qu'il fallait rechercher si l'ouvrage existant était incorporé dans l'ouvrage neuf de sorte qu'il en serait devenu techniquement indivisible.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - Lyon - Fort-de-France - Pointe-à-Pitre ■

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Poitiers - 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 - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Thaïlande - Tunisie ■

A défaut, il ne serait pas possible de mobiliser la garantie décennale de l'assureur pour les dommages causés à l'ouvrage existant.

La Cour de cassation répond, sans davantage d'explication, en annonçant que les dispositions de l'article 243-1-1 II du Code des assurances ne s'appliquent pas à un élément d'équipement installé sur existant. Elle reprend son attendu selon lequel les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

En conséquence, la garantie décennale de l'assureur se trouve bien mobilisée de sorte qu'il est confirmé que les installateurs de ces éléments d'équipement dissociable sont bien soumis à l'assurance de responsabilité obligatoire prévue aux dispositions des articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.

En l'espèce, cela ne posait pas de difficulté particulière dès lors que l'installateur de la cheminée était effectivement assuré au titre de la responsabilité décennale.

Cependant, il n'est pas certain que les professionnels installateurs d'éléments d'équipements divers jusqu'alors non concernés par les dispositions relatives à la garantie décennale aient tous pris en compte cette obligation d'assurance qui s'impose à eux aujourd'hui. Enfin, il faut rappeler que cette obligation d'assurance est pénalement sanctionnée, puisqu'en application de l'article L.243-3 du Code des assurances, le simple défaut de couverture expose le contrevenant à une peine de six mois d'emprisonnement et/ou une amende de 75.000 €.

Il est par conséquent urgent que les professionnels installateurs de ce type d'équipements s'emparent de ce sujet, de même que les compagnies d'assurance qui s'exposent à voir leur responsabilité engagée au titre d'un éventuel manquement à leur obligation d'information et de conseil.

**A rapprocher : Article 1792 du Code civil ; Article 1792-1 du Code civil ; Article L.241-1 du Code des assurances ; Article L.243-1-1 du Code des assurances ; Article L.243-3 du Code des assurances ; Cass. civ. 3ème, 7 avril 2016, n°15-15.441 ; Cass. civ. 3ème, 15 juin 2017, n° 16-19.640 ; Cass. civ. 3ème, 14 septembre 2017, n°16-17.323**

## COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

**Procès-verbal d'AG : mention des réserves formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions**

Cass. civ. 3ème, 23 novembre 2017, n°16-25.125

*Ce qu'il faut retenir :*

**La Cour de cassation vient préciser qu'en vertu de l'article 17 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, la mention au procès-verbal d'une assemblée générale des réserves formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions ne concerne que celles émises lors du déroulement de celle-ci.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, un copropriétaire a assigné en référé le syndicat des copropriétaires en annexion au procès-verbal de l'assemblée générale du 5 mars 2015 d'une note qu'il avait adressée au syndic. Cette note faisait état de ses doléances et contestations concernant l'ordre du jour de l'assemblée.

Le copropriétaire a considéré que cette note aurait dû faire l'objet d'une annexion au procès-verbal de l'assemblée générale ; l'absence d'annexion au procès-verbal constituant, selon lui, un trouble manifestement illicite et un manquement à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Pour rappel, l'article 17 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale des copropriétaires et que ce procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

En l'espèce, ni le juge des référés ni, à sa suite, la Cour d'appel de Paris en son arrêt rendu le 4 octobre 2016, n'ont fait droit à la demande du copropriétaire. Le copropriétaire a formé un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation a dû déterminer si les réserves formulées par le copropriétaire antérieurement à la tenue de l'assemblée générale devaient faire l'objet d'une annexion au procès-verbal sur le fondement de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Par son arrêt rendu le 23 novembre 2017, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rejeté le pourvoi.

La Haute juridiction a en effet jugé que la mention au procès-verbal d'une assemblée générale des réserves formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions ne concernait que celles émises lors du déroulement de celui-ci.

Dans le cas présent, la demande d'annexion au procès-verbal de l'assemblée de la note faisant état des doléances et contestations de l'ordre du jour avait été adressée au syndic antérieurement à la tenue de l'assemblée générale, à savoir le 26 février 2015.

Dès lors, la demande d'annexion au procès-verbal de l'assemblée générale était dépourvue de fondement textuel et la Cour de cassation écarte l'existence d'un trouble manifestement illicite.

**A rapprocher : Article 17 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**

---

**L'expiration du mandat de syndic doit être appréciée à la date de convocation à l'assemblée générale**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 octobre 2017, n°14-24.646

*Ce qu'il faut retenir :*

**La date qui doit être prise en compte pour constater l'expiration, ou non, du mandat du syndic lors de la convocation, est celle de la lettre de convocation, et non celle du jour de tenue de l'assemblée générale, ni celle du jour de réception de la convocation par les copropriétaires.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, par lettre du 26 octobre 2011, deux copropriétaires d'un immeuble ont été convoqués par le syndic à une assemblée générale devant se tenir le 1<sup>er</sup> décembre 2011, étant précisé que le mandat du syndic prenait fin le 28 octobre 2011.

Les copropriétaires ont estimé qu'ils n'avaient pas été convoqués régulièrement, le syndic n'étant plus en exercice au jour de leur réception de la lettre de convocation. Les copropriétaires ont assigné le syndic de copropriétaires de l'immeuble et le syndic aux fins d'annulation des décisions votées lors de l'assemblée générale.

Les deux copropriétaires estimaient que la date à prendre en considération pour apprécier l'expiration du mandat du syndic était celle de la réception de la lettre de convocation à l'assemblée générale. La Cour d'appel a considéré qu'il fallait apprécier l'expiration du mandat du syndic à la date de la lettre de convocation, et qu'en l'espèce, les copropriétaires ayant été convoqués antérieurement à l'expiration du mandat de syndic, la nullité n'était pas encourue.

Suite au pourvoi formé par les copropriétaires, la Cour de cassation a approuvé la décision d'appel.

Il convient de rappeler que, selon les dispositions du décret n°67-223 du 17 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 est en principe convoquée par le syndic.

La jurisprudence précise qu'il appartient au syndic de convoquer l'assemblée générale avant l'expiration de son mandat (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2006, n°05-15.987). Or, une assemblée générale convoquée par un syndic dont le mandat a expiré encoure la nullité (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n°10-20.231).

Par cet arrêt du 19 octobre 2017, la Haute juridiction confirme la position de la jurisprudence antérieure, en rappelant que la date devant être prise en compte pour constater l'expiration, ou non, du mandat du syndic lors de la convocation, est celle de la lettre de convocation, et non celle du jour de tenue de l'assemblée générale, ni celle du jour de réception de la convocation par les copropriétaires.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2006, n°05-15.987 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n°10-20.231**

---

## FISCALITÉ

### Institution d'un abattement exceptionnel sur certaines plus-values immobilières PLFR pour 2017 (2) ; article 16 ter

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le second Projet de Loi de finances rectificatif pour 2017 institue pour les particuliers (article 16 ter, II) un abattement fiscal exceptionnel, sous conditions, sur les plus-values de cessions de terrains à bâtir ou de terrains bâtis situés dans des communes se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements (Zone A et A bis).**

*Pour approfondir :*

Dans les zones très tendues (A<sup>1</sup> et A bis<sup>2</sup>), les plus-values de cession de biens immobiliers, bâtis ou non, pourraient bénéficier d'un abattement, applicable pour l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et, le cas échéant, la taxe sur certaines plus-values immobilières prévue à l'article 1609 nonies G du CGI.

Cet abattement exceptionnel devrait s'appliquer sous réserve que l'acquéreur s'engage par l'acte d'acquisition à :

- réaliser et à achever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, des logements dont la surface de plancher est au moins égale à 80 % (au lieu de 90 % initialement) de la surface de plancher maximale autorisée, en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ;
- démolir la ou les construction(s) existante(s) en vue de réaliser et d'achever dans le même délai de tels logements, en cas d'acquisition d'un immeuble bâti.

L'abattement ne s'appliquerait pas en cas de cession, directe ou indirecte, au sein du groupe familial.

Le taux de l'abattement s'élèverait à 70 % de la plus-value nette imposable au titre de l'imposition sur le revenu.

Il serait porté à 85 % en cas de construction de logements sociaux ou intermédiaires dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme.

Cet abattement s'appliquerait aux cessions :

- faisant l'objet d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, signée et ayant acquis date certaine à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et au plus tard le 31 décembre 2020 ;
- à condition que la cession soit réalisée avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse a acquis date certaine.

\*\*\*

<sup>1</sup> Agglomération de Paris (dont zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés

<sup>2</sup> Comprend Paris et 76 communes Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### JANVIER 2018

#### **Panorama de l'année immobilière 2017**

Petit-déjeuner formation organisée par [SIMON ASSOCIÉS](#)

Animation : [AMELIE PINÇON](#), Avocat associée

26 janvier 2018 – Paris

*Plus d'informations à venir prochainement*

### FEVRIER 2018

#### **JO 2024 : jeux et enjeux pour Paris**

Petit-déjeuner débat co-organisé par [SIMON ASSOCIÉS](#) et l'AJEDIM-ASSAS

Animation : [AMELIE PINÇON](#), Avocat associée

13 février 2018 – Paris

*Plus d'informations à venir prochainement*

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - Lyon - Fort-de-France - Pointe-à-Pitre ■

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Poitiers - 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 - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Thaïlande - Tunisie ■