



SOMMAIRE

PARIS - NANTES
MONTPELLIER - LYON
FORT-DE-FRANCE

Bureaux intégrés

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

Réseau SIMON Avocats

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

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredelimmobilier.com

| | |
|---|-------|
| ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE | |
| Le Grand Paris et les outils de gestion locative à la disposition du propriétaire Actualité | p. 2 |
| Les contours du droit de préemption du preneur titulaire d'un bail commercial Jurisprudence | p. 3 |
| AMÉNAGEMENT / URBANISME | |
| Obligations de forme et de procédure pesant sur la CNAC en cas d'édiction d'un avis tacite favorable CAA Douai, 27 septembre 2018, n°16DA02179 | p. 4 |
| BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX | |
| La clause d'accession n'empêche pas l'indemnisation du preneur pour ses frais de réinstallation Cass. civ. 3 ^{ème} , 13 septembre 2018, n°16-26.049 | p. 5 |
| Clause d'indexation et distorsion : le cas du renouvellement du bail Cass. civ. 3 ^{ème} , 13 septembre 2018, n°17-19.525 | p. 6 |
| CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS | |
| Résiliation du marché de travaux aux torts réciproques des parties Cass. civ. 3 ^{ème} , 6 septembre 2018, n°17-22.026 | p. 7 |
| COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES | |
| Obligation au paiement des charges de copropriété : pas d'exception d'inexécution Cass. civ. 3 ^{ème} , 13 septembre 2018, n°17-17.514 | p. 8 |
| FISCALITÉ | |
| La TEOM ne peut être mise à la charge du preneur qu'à raison d'une stipulation expresse Cass. civ. 3 ^{ème} , 13 septembre 2018, n°17-22.498, inédit | p. 9 |
| ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE | p. 11 |

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Le Grand Paris et les outils de gestion locative à la disposition du propriétaire

Actualité

Ce qu'il faut retenir :

A l'heure des travaux pharaoniques pour la réalisation des projets du Grand Paris impliquant également ceux en lien avec les Jeux-Olympiques de 2024, de nombreux projets de renouvellement du tissu urbain fleurissent dans Paris et sa périphérie.

Le propriétaire concerné pourrait donc être à la recherche d'un outil de gestion utile pour les locations à prévoir durant la période intermédiaire à partir du moment où le projet est lancé et sa réalisation effective. Les rédacteurs redécouvrent la convention d'occupation précaire.

Pour approfondir :

Face à ces projets d'envergure dont l'étendue peut être incertaine impliquant une mutation importante des actifs, les propriétaires recherchent des solutions afin d'optimiser au mieux leurs locations.

En temps « normal », les règles du bail commercial s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité par un commerçant ou à un industriel immatriculé au RCS ou au Registre des Métiers (**L.145-1 du Code de commerce**).

Or, la première difficulté tient au fait que les calendriers des travaux de ces projets urbains, souvent estimatifs, ne sont pas compatibles avec la durée incompressible du bail commercial de neuf ans.

L'autre difficulté tient au fait que le preneur titulaire d'un bail commercial a droit au renouvellement de son bail et à défaut à une indemnité d'éviction outre que tant que celle-ci n'est pas payée, le preneur conserve le droit de se maintenir.

Les professionnels du droit s'interrogent sur les solutions qui peuvent être mises en place et les pistes de réflexion sont les suivantes :

Le bail dérogatoire : L'article L.145-5 du Code de commerce permet de conclure un bail dérogatoire aux dispositions du statut des baux commerciaux lors de l'entrée dans les lieux pour une durée totale de trois ans. On avait l'habitude de retenir qu'il s'agissait de l'entrée matérielle mais la jurisprudence aurait évolué pour retenir une entrée « juridique » (**Cass. civ. 3^{ème}, 30 mars 2017, n°16-10.786**).

Ce bail de courte durée présente l'avantage de ne conférer aucun droit au renouvellement et par conséquent aucune indemnité d'éviction.

Cependant, il n'est conclu que pour une durée maximum de trois ans ce qui n'est pas toujours satisfaisant, d'autant qu'une fois expiré le texte prévoit qu'il est impossible ensuite de signer un autre contrat qu'un bail commercial pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

La convention d'occupation précaire : ce type de contrat crée par la pratique n'a fait l'objet d'une définition légale que depuis la loi « Pinel » à l'article **L.145-5-1 du Code de commerce**.

Désormais « n'est pas soumise au présent chapitre (dispositions des baux commerciaux) la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties. »

L'élément central permettant la conclusion d'une telle convention est l'existence de motifs de précarité indépendants de la volonté des parties.

La jurisprudence retient le motif de précarité lorsque l'immeuble s'inscrit dans une opération d'aménagement et d'urbanisme. La durée est contractuelle dans la limite des règles régissant les contrats (soit par exemple la prohibition des contrats perpétuels : **article 1210 du Code civil**). La convention est conclue à titre onéreux moyennant une redevance modique.

De même, la conclusion d'une nouvelle convention entre les mêmes parties est possible sans entraîner l'application du statut tant que les conditions de précarité perdurent. En revanche, elle sera requalifiée en bail commercial si les éléments de précarité disparaissent au moment de son renouvellement (Cass. civ. 3^e, 8 mars 2018, n°16-22.075 ; n°16-22.076 ; n°16-22.077 ; n°16-22.078 ; n°16-22.079 ; n°16-22.080 ; n°16-22.081 ; n°16-22.082).

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 30 mars 2017, n°16-10.786 ; Cass. civ. 3^{ème}, 8 mars 2018 n°16-22.075 ; n°16-22.076 ; n°16-22.077 ; n°16-22.078 ; n°16-22.079 ; n°16-22.080 ; n°16-22.081 ; n°16-22.082

Les contours du droit de préemption du preneur titulaire d'un bail commercial

Jurisprudence

Ce qu'il faut retenir :

Le droit de préférence du preneur instauré par la loi Pinel étant d'ordre public, les professionnels de l'immobilier et les rédacteurs ont grand intérêt à pouvoir appréhender les contours de celui-ci, toute vente conclue en violation du droit de préemption encourageant la nullité. Focus sur les enseignements tirés de la jurisprudence rendue depuis ladite loi.

Pour approfondir :

Depuis la loi n°2014-626 « Pinel » du 18 juin 2014, le **preneur** d'un local à usage commercial ou artisanal dispose, en vertu de l'article L.145-46-1 du code de commerce, du droit de se porter acquéreur, par préférence, dudit local, lorsque son propriétaire envisage de le vendre.

Ces dispositions ont, dès leur adoption, fait l'objet de nombreuses critiques à raison de la difficulté pour appréhender leur champ d'application au regard des exceptions également prévues, et pour cause :

« Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint ».

Les rédacteurs de baux ont parfois été tentés de faire renoncer les preneurs à tout droit de préemption afin d'éviter la difficulté.

Toutefois, ces renonciations sont désormais inopérantes puisque la Cour de cassation a souhaité récemment préciser que ce droit, institué pour protéger le locataire commercial, était d'ordre public, ce alors même que l'article L.145-46-1 du code de commerce n'est pas visé dans la liste donnée par l'article L.145-15 des dispositions auxquelles les parties ne peuvent pas déroger (**Cass. civ. 3^{ème}, 28 juin 2018, n°17-14.605**).

L'intérêt de connaître les contours du droit de préférence ressurgit dès lors de plus fort. Nous présentons ci-après les cas dans lesquels la jurisprudence a pu affirmer que le droit de preneur peut être valablement exclu.

Une première exclusion est relative à l'opération dans laquelle s'inscrit la vente, exclusion visée directement par le texte en son alinéa 6 : la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ne permet pas au preneur de ces derniers de se prévaloir du droit (**Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-16.113**).

Dans une réponse du 14 août 2018, le Ministre de la cohésion des territoires a précisé que le droit de préférence n'avait pas vocation à s'appliquer lorsque l'immeuble vendu ne comprend qu'un seul et unique local commercial (**Rép. min. n° 5054 : JOAN Q 14 août 2018**).

Nous observons qu'une seconde exclusion peut être déduite de la destination des locaux : seuls ceux ayant un usage commercial ou artisanal sont concernés de sorte que les locaux à usage de bureaux, à usage industriel, les entrepôts ou les terrains nus par exemple seraient exclus du dispositif (CA Aix-en-Provence, 30 janv. 2018, n°16/19016) de sorte qu'une grande partie des preneurs ne bénéficieraient du droit.

Une troisième exclusion concerne les ventes qui ne résultent pas de la volonté du propriétaire. Seule la vente de locaux dont le prix a été déterminé par le propriétaire envisageant cette vente étant soumise au droit de préférence du preneur. La jurisprudence a été riche d'enseignement à ce titre :

- Le droit de préférence du preneur est exclu en cas de liquidation amiable de la bailleuse (CA Aix-en-Provence, 14 fév. 2017, n°15/13116) ;
- La jurisprudence a confirmé son exclusion en cas de vente judiciaire des locaux (**Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-16.113**).

On pourrait alors en déduire que les cessions suivantes sont également exclues : vente par adjudication, cessions réalisées dans le cadre de procédures collectives, vente par l'administration des domaines dans le cadre de successions vacantes.

La sanction prévue par le texte étant sévère, à savoir la nullité de la vente, il est recommandé aux rédacteurs de baux de s'en tenir à la lettre de l'article L.145-46-1 et de purger le droit de préemption en cas de doute.

A rapprocher : Le droit de préférence du locataire est d'ordre public ; l'offre de vente au locataire ne peut inclure des honoraires de négociation

AMÉNAGEMENT / URBANISME

Obligations de forme et de procédure pesant sur la CNAC en cas d'édition d'un avis tacite favorable
CAA Douai, 27 septembre 2018, n°16DA02179

Ce qu'il faut retenir :

Par un arrêt en date du 27 septembre 2018, la Cour administrative d'appel de Douai est venue rappeler que, lorsque la CNAC émet un avis tacite favorable, elle ne peut pas pour autant s'affranchir des obligations de forme et de procédure, prévues par le code de commerce.

Cette juridiction a en effet considéré que, d'une part, la circonstance que cette commission se prononce tacitement sur un projet ne la soustrait ni à l'obligation de motiver ses avis, ni à l'obligation, prévue par l'article R.752-36 du code de commerce, de consulter préalablement les ministres en charge de l'urbanisme et du commerce, et que, d'autre part, de telles irrégularités ne peuvent faire l'objet d'une régularisation, dans le cadre de la procédure prévue l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme.

Pour approfondir :

La SNC LIDL a déposé, le 22 décembre 2015, une demande PCVAEC en vue d'étendre un de ses magasins, sur le territoire de la commune de Fourmies. Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission

départementale d'aménagement commercial du Nord le 18 mars 2016, tacitement confirmé par la CNAC le 6 septembre suivant, à la suite du recours exercé par une société concurrente.

Le Maire de la commune de Fourmies ayant délivré le PCVAEC le 19 septembre 2016, l'auteur du recours, après avoir sollicité la CNAC d'une demande de communication des motifs de son avis, a donc demandé la Cour administrative d'appel de Douai d'en prononcer l'annulation, en tant qu'il vaut AEC. Il était notamment fait grief à la CNAC de n'avoir pas motivé son avis, et de s'être abstenue de consulter les ministres en charge du commerce et de l'urbanisme.

La Cour administrative d'appel de Douai a accueilli ces deux moyens, rappelant ainsi que les avis tacites restent soumis à des règles de forme et de procédure requises par les textes.

D'une part, en effet, la Cour administrative d'appel de Douai a rappelé la règle, désormais codifiée à l'article R.752-38 du code de commerce, suivant laquelle les décisions ou avis pris par la CNAC doivent être motivés

S'agissant d'un avis tacite, elle a fait application des principes généraux relatifs à la motivation des décisions implicites, posés par l'article L.232-4 du code des relations entre le public et l'administration, précisant que les « avis » émis par cette Commission doivent « être assimilés à des décisions au sens du code des relations entre le public et l'administration » (cons. N°12).

Il en résulte que l'obligation de motivation des décisions de la CNAC ne saurait faire obstacle à la survenance d'un avis tacite. Toutefois, dans cette hypothèse, et dès lors qu'elle elle a été saisie, dans le délai de recours, d'une demande de communication des motifs de son avis, l'absence de réponse dans un délai d'un mois suivant cette demande, est de nature à entacher d'illégalité l'avis tacite qu'elle a émis.

D'autre part, la Cour administrative d'appel de Douai pose également, par cet arrêt, que le caractère tacite de l'avis ne dispense pas la CNAC de se conformer aux obligations résultant de l'article R.752-36 du code de commerce, lequel impose au commissaire du Gouvernement de recueillir et de présenter à la Commission nationale les avis de l'ensemble des ministres intéressés avant d'exprimer son propre avis (Conseil d'Etat, 16 mai 2011, communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac et autre, req. n°336104).

Elle estime plus particulièrement qu'en l'espèce, « *le défaut de production [par la CNAC] des avis au dossier doit ainsi être regardé comme un défaut de consultation des ministres concernés* » (cons. n°8).

Surtout, la Cour relève que cette omission ne peut être neutralisée sur le fondement de la jurisprudence « Danthony » (Conseil d'Etat, Assemblée, 23 décembre 2011, Danthony et autres, n°335033 ; Conseil d'Etat, 25 mars 2013, société Ecran Sud et autre, n°353427 ; Conseil d'Etat, 15 mai 2013, Groupement d'intérêt économique des commerçants du centre commercial régional Rosny 2, req. n°358727) dès lors que « *l'absence de ces avis a été, à tout le moins, susceptible d'exercer une influence sur le sens de l'avis tacite qui est réputé confirmer l'avis favorable de la commission départementale* » (cons. n°8).

A rapprocher : CE, 29 octobre 2012, société Bouche Distribution, n°354689 ; CE, 16 mai 2011, 4^{ème} et 5^{ème} sous-sections réunies, Communauté d'agglomération du Bassin d'Aurillac, n°336105

BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

La clause d'accession n'empêche pas l'indemnisation du preneur pour ses frais de réinstallation
Cass. civ. 3^{ème}, 13 septembre 2018, n°16-26.049

Ce qu'il faut retenir :

Le preneur doit être indemnisé par le bailleur au titre des frais de réinstallation de son activité suite à un refus de renouvellement et ce, quand bien même les aménagements et équipements réalisés par le preneur évincé accèdent gratuitement à la propriété du bailleur en fin de bail.

Pour approfondir :

Le bail en question stipulait une clause d'accession des aménagements réalisés par le preneur à la fin du bail sans indemnité au profit du bailleur. Le bail avait été renouvelé plusieurs fois et à raison du refus de renouvellement, le preneur devait être indemnisé de son éviction des locaux loués. En l'espèce, l'activité du preneur ayant été considérée comme transférable dans

d'autres locaux la question de l'indemnisation des frais de réinstallation par le bailleur a été posée.

La Cour d'appel a retenu l'indemnisation du preneur considérant que le preneur n'ayant pas conservé à l'issue des renouvellements, la propriété des installations effectuées dans les lieux loués (donnés à bail à l'état brut de décoffrage, sans clôture ni vitrine...) il doit être indemnisé des installations dont le bailleur était devenu propriétaire préalablement à l'éviction.

Le bailleur forme un pourvoi en alléguant à titre principal que l'indemnité d'éviction doit s'apprécier en l'état de locaux sans les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail et à titre subsidiaire, que dans le cas où le bail a fait l'objet d'un ou plusieurs renouvellements l'indemnité d'éviction doit s'apprécier en l'état des locaux sans les constructions et améliorations réalisés par le preneur qui auraient entre-temps accédé à la propriété du bailleur.

La Cour de cassation, par substitution de motifs, rejette le pourvoi du bailleur et énonce qu'une clause d'accession sans indemnité stipulée au profit du bailleur ne fait pas obstacle au droit du preneur évincé d'être indemnisé des frais de réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

La Cour de cassation tranche donc, en termes clairs et précis la question de l'articulation entre les règles régissant l'accession et l'indemnisation du preneur, pour finalement écarter les effets de l'accession sur l'indemnisation du preneur.

La Cour de cassation avait toutefois entretenu le doute sur sa position. Dans une décision rendue précédemment, elle refusait d'indemniser le preneur au titre des frais de réinstallation pour la construction d'un nouveau bâtiment devenu la propriété du bailleur en fin de bail (Cass. civ. 3^{ème}, 21 mai 2014, n°13-10.257). Cependant, elle avait déjà retenu auparavant que les aménagements spécifiques, semblables à ceux perdus, devaient être indemnisés (Cass. civ. 3^{ème}, 27 nov. 2012, n°11-15.373).

La solution retenue dans cet arrêt s'inscrit dans une certaine logique puisque le preneur qui ne peut pas transférer ses aménagements et équipements à raison de l'éviction décidée par le bailleur doit pouvoir être indemnisé à ce titre.

Eu égard à la généralité des termes qu'elle utilise mais aussi à la large publicité de cet arrêt, pour figurer à la fois au bulletin officiel et sur le site de la Cour de cassation, on en déduit que la Haute Juridiction a souhaité clarifier les règles relatives aux conditions de fixation de l'indemnité d'éviction.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 27 nov. 2012, n°11-15.373 ; Cass. civ. 3^{ème}, 21 mai 2014, n°13-10.257

Clause d'indexation et distorsion : le cas du renouvellement du bail

Cass. civ. 3^{ème}, 13 septembre 2018, n°17-19.525

Ce qu'il faut retenir :

Le preneur ne peut pas demander au juge de réputer non écrite une clause d'indexation au motif qu'elle conduirait, à raison de la date de prise d'effet du renouvellement qui ne correspond pas à la date anniversaire de l'indexation du bail initial, à une distorsion prohibée au sens du code monétaire et financier.

Pour approfondir :

En application de l'article L.112-1 alinéa 2 du code monétaire et financier, une clause d'indexation doit être réputée non écrite lorsque la période de variation de l'indice n'est pas identique à la durée s'écoulant entre chaque révision.

La Cour de cassation considère ainsi que doit être invalidée la clause d'indexation créant une distorsion temporelle entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux indexations (pour un exemple récent, voir Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°15-28.691).

Mais qu'en est-il lorsque la distorsion ne résulte pas de la clause elle-même ?

Dans la présente affaire, des locaux avaient été donnés à bail commercial. Le bail contenait une clause d'indexation du loyer au 1^{er} janvier de chaque année selon la variation de l'ICC sur une période de douze mois.

Le preneur ayant sollicité le renouvellement du bail, le bailleur avait dans un premier temps opposé un refus, pour finalement exercer son droit de repentir et offrir le renouvellement du bail à effet du 1^{er} février 2006.

Le bailleur a par la suite assigné le preneur en fixation du loyer révisé au visa de l'article L.145-39 du code de commerce, arguant que par le jeu de la clause d'indexation le loyer avait augmenté de plus de 25 % par rapport au loyer retenu lors du renouvellement.

Reconventionnellement, le preneur a sollicité que la clause d'indexation soit réputée non écrite au motif qu'elle créait une distorsion temporelle prohibée par l'article L.112-1 alinéa 2 précité. En application de la clause d'indexation, le bailleur avait procédé à la première indexation du loyer du bail renouvelé le 1^{er} janvier 2007, soit seulement onze mois après le renouvellement du bail, et par comparaison de la variation de l'ICC sur une période de douze mois.

Les juges du fond ont accueilli la demande du preneur, au motif que la période de variation de l'indice (douze mois) était supérieure à la durée s'étant écoulée entre la prise d'effet du bail renouvelé et la première indexation (onze mois).

L'arrêt d'appel est cassé : **la Cour de cassation valide la clause d'indexation** en considérant que la distorsion constatée ne résultait pas de la clause d'indexation elle-même, mais du décalage entre la date de renouvellement du bail et la date prévue par la clause pour l'indexation annuelle du loyer.

Autrement dit, la clause d'indexation ne peut être réputée non écrite qu'à la condition que la distorsion temporelle constatée résulte intrinsèquement du texte de la clause. Au contraire, si la distorsion a été créée par une circonstance extérieure à la clause, en l'espèce la date fixée pour le renouvellement du bail, la clause d'indexation doit être validée.

Cette solution, pour la première fois énoncée en matière de renouvellement du bail, s'inscrit dans le droit fil d'une précédente décision rendue récemment par la Cour de cassation en matière de révision du loyer (Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-15.146). Dans cette affaire, la Cour de cassation avait retenu que si le loyer, dans le cadre de sa révision à la valeur locative, est fixé à une date différente de celle prévue par la clause d'indexation, le juge doit adapter le jeu de ladite clause car la révision du loyer ne peut elle-même organiser la distorsion prohibée par la loi.

On notera qu'en l'espèce, et à l'inverse de l'arrêt du 17 mai 2018, la Cour de cassation ne tranche pas la question du traitement de la distorsion constatée, à savoir s'il convient de maintenir le jeu de l'indexation en violation de l'article L.112-1 du code monétaire et financier ou s'il revient au juge de décaler l'indice de référence à la date du renouvellement du bail.

A rapprocher : Article L.112-1 alinéa 2 du code monétaire et financier ; Article L.145-39 du code de commerce ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°15-28.691 ; Cass. civ. 3^{ème}, 17 mai 2018, n°17-15.146

CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Résiliation du marché de travaux aux torts réciproques des parties

Cass. civ. 3^{ème}, 6 septembre 2018, n°17-22.026

Ce qu'il faut retenir :

La résiliation du marché de travaux peut être prononcée aux torts réciproques des parties, dès lors que ni le maître d'ouvrage ni le constructeur ne souhaitent en poursuivre l'exécution.

Pour approfondir :

La résolution d'un engagement a pour effet de mettre un terme au lien contractuel existant entre les parties, étant cependant précisé qu'une telle rupture est qualifiée de résiliation lorsqu'elle ne produit ses effets que pour l'avenir.

Régie par les articles 1224 et suivants du Code civil (qui remplacent – depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations – les dispositions des articles 1184 et suivants anciens du Code civil), la résiliation du contrat peut résulter, suite à un défaut d'exécution de ses obligations par l'une ou les parties, soit de la volonté commune des cocontractants, soit seulement du souhait de l'un d'entre eux.

Il est ainsi prévu, conformément aux dispositions de l'article 1228 du Code civil que : « *le juge peut, selon les*

circonstances, constater ou prononcer la résolution, ou ordonner l'exécution du contrat, en accordant éventuellement un délai au débiteur, ou allouer seulement des dommages-intérêts ».

Au titre de son pouvoir d'appréciation, le juge peut, en fonction notamment des fautes commises durant l'exécution du contrat, prononcer la résiliation :

- soit aux torts exclusifs de l'une des parties,
- soit aux torts partagés.

C'est ainsi que par un arrêt du **6 septembre 2018**, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation a approuvé la décision rendue, le 23 mai 2017, par la Cour d'appel de Grenoble en retenant :

« Mais attendu qu'ayant relevé que les parties n'avaient ni l'une, ni l'autre, voulu sérieusement poursuivre l'exécution du contrat après le dépôt du rapport d'expertise, la Cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu prononcer la résiliation du marché de travaux aux torts réciproques des parties, a légalement justifié sa décision ».

En l'espèce, des particuliers ont confié à une entreprise de travaux la construction d'une maison individuelle sous leur maîtrise d'ouvrage.

Au cours de la phase d'exécution du marché, les **maîtres d'ouvrage** ont constaté que leur ouvrage était affecté de diverses malfaçons, de sorte qu'ils n'ont pas réglé le solde du contrat.

Le chantier ayant été arrêté, l'entreprise a assigné les maîtres d'ouvrage en paiement du solde de son marché.

Les maîtres d'ouvrage répliquent à cette demande en paiement en sollicitant à titre reconventionnel que l'entreprise soit tenue d'avoir à les indemniser suite à l'arrêt du chantier et qu'une expertise soit ordonnée pour constater les malfaçons réalisées sur l'ouvrage en cours de construction.

Après le dépôt du rapport d'expertise, aucune issue n'a été trouvée entre les parties. Les maîtres d'ouvrage refusaient de payer le solde des travaux, tandis que l'entreprise ne souhaitait pas exécuter les travaux demandés par ces derniers.

C'est dans ces conditions que l'entreprise a saisi le juge afin que le contrat soit résilié aux torts exclusifs du maître de l'ouvrage.

Toutefois, les juges de la Cour d'appel ont refusé de prononcer la résiliation du contrat aux torts exclusifs des maîtres d'ouvrage compte tenu des nombreuses malfaçons affectant l'immeuble réalisé. La Cour a considéré que « la résiliation du contrat ne peut être prononcée aux torts exclusifs d'une partie que si cette dernière a gravement manqué à ses obligations contractuelles, en l'absence de toute faute de son cocontractant ; qu'à défaut pour la partie demanderesse d'établir un tel comportement de la partie défenderesse, la résiliation peut néanmoins être prononcée aux torts réciproques lorsqu'il est constaté que ni l'une, ni l'autre des parties n'ont voulu sérieusement poursuivre l'exécution du contrat ».

La résiliation a donc été prononcée aux torts réciproques des parties et les maîtres d'ouvrage ont été condamnés à verser à l'entreprise la somme de 14,83 € pour solde tout compte. Ces derniers ont formé un pourvoi en reprochant à la Cour d'appel de Grenoble, au visa de l'article 1184 ancien du Code civil, d'avoir prononcé la résiliation aux torts réciproques des parties et d'avoir refusé leur demande d'indemnisation sans rechercher la part de responsabilité qui incombait selon eux à chacune des parties.

Les maîtres d'ouvrage estimaient que la Cour d'appel n'avait pas pris en compte les conséquences dommageables pour chacune des parties qui résultaient de l'interruption du chantier. Si tel avait été le cas, elle aurait, selon eux, dû prononcer la résiliation aux torts exclusifs du constructeur.

Cependant, ce n'est pas l'appréciation de la Cour de cassation qui rejette le pourvoi et qui approuve la Cour d'appel d'avoir prononcé la résiliation du marché aux torts réciproques de chacune des parties.

Comme cela a été relevé par les juges du fond, il est manifeste que ni les maîtres d'ouvrage ni l'entreprise de travaux n'entendaient sérieusement poursuivre l'exécution du marché de travaux après le dépôt du rapport d'expertise.

Cette conséquence était alors suffisante pour justifier la résiliation du contrat aux torts partagés.

La Cour de cassation a validé le principe de cette résiliation, sans examiner les fautes qui étaient reprochées respectivement à chacune des parties durant la phase d'exécution. L'interruption des relations contractuelles résulte de la volonté commune des parties de ne pas poursuivre l'exécution du marché de travaux.

Cette décision a permis de mettre en exergue le pouvoir d'appréciation dont le Juge dispose lorsqu'il est saisi d'une demande de résiliation d'un contrat.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 18 février 2016, n°14-29.835 ; Cass. civ. 3^{ème}, 8 février 1977, n°75-14.289

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Obligation au paiement des charges de copropriété : pas d'exception d'inexécution

Cass. civ. 3^{ème}, 13 septembre 2018, n°17-17.514

Ce qu'il faut retenir :

Le vice de construction de l'immeuble, à le supposer caractérisé, n'exempte pas les copropriétaires de leur obligation au paiement des charges de copropriété.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, un couple a acquis un appartement situé au dernier étage d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, dont l'accès se faisait par une voie intérieure de la copropriété voisine.

Par jugement du 13 mai 2013, les copropriétaires se sont vu interdire d'emprunter la voie d'accès partie commune de la copropriété voisine. Par décision du 24 novembre 2011, l'assemblée générale des copropriétaires de leur propre immeuble a refusé d'aménager aux frais du syndicat un accès à leur lot par les parties communes de l'immeuble et a donné pouvoir au **syndic** d'obtenir de la copropriété voisine une servitude de passage dont l'entretien resterait à la charge du lot concerné. Le syndicat n'a pas donné suite à cette décision et les copropriétaires se sont retrouvés dans l'impossibilité d'accéder à leur lot.

Dans ce contexte, les copropriétaires ont cessé de payer les charges de copropriété leur incombant. Le **syndicat des copropriétaires** de l'immeuble les a donc assignés en paiement des charges. En défense, ces derniers ont opposé l'exception d'inexécution de leurs obligations.

La Cour d'appel a considéré que les copropriétaires avaient soulevé à juste titre l'exception d'inexécution de leurs obligations, considérant que le syndicat était responsable de plein droit des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction.

Toutefois, la Cour de cassation, suivant sa jurisprudence classique, sanctionne cette position en rappelant tout d'abord, qu'en application des dispositions des articles 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Ainsi, il résulte du caractère d'ordre public de cette obligation, que l'exception d'inexécution n'est pas admise en la matière et que les copropriétaires ne peuvent faire valoir une telle exception pour refuser de payer les charges de copropriété leur incombant.

Dès lors, en l'espèce, la Cour de cassation précise ensuite que le vice de construction de l'immeuble, à le supposer caractérisé, n'exempte pas les copropriétaires de leur obligation au paiement des charges de copropriété.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 3 novembre 2016, n°15-24.793

FISCALITÉ

La TEOM ne peut être mise à la charge du preneur qu'à raison d'une stipulation expresse

Cass. civ. 3^{ème}, 13 septembre 2018, n°17-22.498, inédit

Ce qu'il faut retenir :

La clause suivant laquelle le preneur est redevable des « charges et taxes (...) de toute nature afférentes à l'immeuble » ne transfère pas utilement au preneur la charge de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour approfondir :

Il était stipulé au terme d'un bail commercial que le preneur était redevable « *d'une quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble.* »

Le preneur contestait devoir, en application de cette clause, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. La Cour d'appel saisie a retenu que ladite taxe ne pouvait pas être mise à la charge du locataire compte tenu de l'absence de stipulation expresse en ce sens.

Le bailleur a formé un pourvoi, soutenant que la clause visait sans distinction toutes les taxes afférentes à l'immeuble de sorte que la taxe d'enlèvement de surcroît enrôlée avec l'impôt foncier devait être supportée par le preneur.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi considérant que les charges ou taxes afférentes à l'immeuble n'incluent pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et que seule une stipulation expresse aurait permis au bailleur de la refacturer au preneur.

Cette position n'est pas nouvelle : le bailleur étant le redevable légal de la TEOM, il doit, s'il souhaite en transférer le coût au preneur, le faire suivant une disposition expresse visée au bail (Cass. civ. 3^{ème}, 13 juin 2012, n°11-17.114) et ce quand bien même le preneur supporterait la taxe foncière puisque la TEOM n'est pas une composante de la taxe foncière mais une taxe additionnelle à celle-ci, facultative et ne pouvant être mise à la charge du preneur que par une clause expresse (Paris, 25 octobre 2017, n°15/23774).

Dans cette présente décision, la Cour de cassation rappelle une fois de plus la nécessité de stipuler des clauses claires et précises afin d'imputer des charges exorbitantes au preneur et limite ainsi le pouvoir d'appréciation des clauses « balai ».

Il est à noter que cet arrêt a été rendu avant l'application de la réforme Pinel qui a réglementé le sort des charges récupérables sur le preneur. A ce titre, le décret du 3 novembre 2014 autorise par exception de mettre à la charge du preneur « *les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement* » (article R.145-35 du Code de commerce). Tel est précisément le cas de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La taxe d'enlèvement d'ordures ménagères relève d'un service (article L.2224-13 et suivants du Code général des collectivités territoriales) dont le preneur bénéficie (et non d'une charge afférente à l'immeuble) et dont le bail doit prévoir effectivement son imputation au preneur.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 13 juin 2012, n°11-17.114 ; CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 25 octobre 2017, n°15/23774 ; Article R.145-35 du Code de commerce ; Article L.2224-13 et suivants du Code général des collectivités territoriales

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ÉQUIPE

Simon Associés renforce son département Immobilier

SIMON ASSOCIES poursuit l'expansion de son département Immobilier avec le recrutement d'ANNE ESPEISSE et SARAH GILLET en qualité de collaborateurs.

NOVEMBRE 2018

Les coulisses du projet de la Tour Window

Dîner-débat « Club Planète Immo » organisé par MDC, ANIMATEUR D'ECOSYSTEMES, en partenariat avec SIMON ASSOCIES

14 novembre 2018 – Paris

En savoir plus

MAPIC – The international retail property market

SIMON ASSOCIES sera présent au MAPIC, 1^{er} salon international dédié à l'immobilier commercial 14-16 novembre 2018 – Palais des Festivals, Cannes

En savoir plus

Cocktail A 2 Pas du Palais

SIMON ASSOCIES, INLEX IP EXPERTISE, LINKAPITAL et TERRITOIRES & MARKETING organisent un cocktail après la première journée du MAPIC

14 novembre 2018 – Cave 1862 Wines & Spirits, Cannes

En savoir plus