



Gide Loyrette Nouel

A.A.R.P.I.

e-bulletin Droit immobilier, n°15, mars 2013

BAUX COMMERCIAUX

Etendue de l'obligation d'entretien du bailleur dans une galerie commerciale

Le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire est tenu d'entretenir les parties communes du centre, accessoires nécessaires à l'usage du bien loué.

Resté seul occupant de la galerie commerciale d'un hypermarché après le déménagement de celui-ci et des autres boutiques, un locataire avait demandé la résiliation du bail aux torts du bailleur. Le bailleur soutenait en défense qu'il n'avait pas contracté d'obligation spécifique concernant le maintien d'un environnement commercial favorable dans la galerie marchande.

La Cour de cassation a confirmé la condamnation du bailleur dans un arrêt du 19 décembre 2012 en rappelant que le bailleur était tenu d'entretenir les parties communes du centre dont il était propriétaire.

Cette décision s'inscrit dans la continuité d'un arrêt de 2006 qui avait élargi le champ d'application de l'obligation d'entretien du bailleur au-delà du local commercial proprement dit pour l'étendre aux parties communes de la galerie commerciale (Cass. 3^e civ., 31 octobre 2006, n° 05-18.377).

Rappelons qu'en l'état actuel de la jurisprudence, et à défaut de stipulation contractuelle expresse, le bailleur n'est pas tenu de garantir le maintien d'un environnement favorable au preneur (Cass 3^e civ., 14 février 2012 n° 11-13.393).

Cette actualité jurisprudentielle vient donc préciser que l'obligation de maintenir un environnement commercial favorable ne se confond pas avec l'obligation d'entretien des parties communes.

(Cass. 3^e civ., 19 décembre 2012, n° 11-23.541 et Cass 3^e civ., 14 février 2012 n° 11-13.393)

* *
*

Point de départ des intérêts moratoires des loyers commerciaux échus

Les intérêts dus sur la différence entre le nouveau loyer du bail renouvelé et le loyer provisionnel applicable pendant la procédure courent à compter de la demande en fixation du nouveau loyer, par le seul effet de la loi et non à compter du jugement fixant le loyer du bail renouvelé.

La Cour d'appel de Paris considérait depuis 2009 que le point de départ des intérêts moratoires devait courir à compter du jour de la décision fixant le montant du nouveau loyer, estimant que ce montant n'était pas déterminé préalablement à cette décision (CA Paris, ch. 5-3, 4 novembre 2009, n° 08/14565, SARL Cours Hattemer c/ SCI Londinium ; CA Paris, ch. 5-3, 24 février 2010, n° 08/13901, SA Gecina c/ SA Atac).

La Cour de cassation censure cette tentative d'innovation jurisprudentielle et est revenue à une lecture stricte de l'article 1155 du Code civil, en énonçant que les intérêts moratoires attachés aux loyers courent, en l'absence de convention contraire relative aux intérêts, à compter du jour de la demande en fixation du nouveau loyer par le seul effet de la loi.

Cet arrêt revêt une importance particulière dans la mesure où les procédures en fixation du loyer renouvelé peuvent durer plusieurs années pendant lesquelles le preneur paye un loyer provisionnel souvent équivalent au loyer du bail expiré. En cas de fixation du loyer à la hausse, les intérêts peuvent par conséquent représenter une somme non négligeable.

(Cass. 3° civ., 3 octobre 2012, n° 11-17.177)

* *
*

CONSTRUCTION

Procédure de constatation de l'achèvement et exigibilité du prix

A défaut de mise en œuvre de la procédure de constatation de l'achèvement contractuellement prévue dans une vente en l'état futur d'achèvement, la demande du vendeur en paiement du solde du prix est irrecevable.

En l'espèce, le vendeur soutenait que l'absence de mise en œuvre de la procédure contractuelle ne faisait pas obstacle à la reconnaissance de l'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation et que la procédure de constatation de l'achèvement de l'ouvrage constituait une clause potestative.

Par un arrêt du 21 novembre 2012, la Cour de cassation a validé la clause en indiquant qu'elle ne présentait pas un caractère potestatif dès lors qu'il appartenait au vendeur de mettre en place la procédure contractuellement prévue. La Cour a rejeté le pourvoi du vendeur en jugeant que si la procédure de constatation de l'achèvement n'a pas été mise en œuvre conformément au contrat, le vendeur ne peut solliciter le paiement du solde du prix par les acquéreurs.

Il convient toutefois de noter que les parties ont la possibilité de demander la reconnaissance judiciaire de l'achèvement en cas de contestation, ce qui n'avait pas été demandé en l'espèce.

(Cass. 3° civ., 21 novembre 2012, n° 11-19.309)

* *
*

ENVIRONNEMENT

Règlementation thermique 2012

- Rejet des recours contre la RT 2012

Entrée en vigueur il y a un peu plus d'un an, la réglementation thermique "RT 2012" a échappé à une invalidation de l'ensemble de son corpus réglementaire. Deux groupements interprofessionnels avaient formé chacun, fin 2010, un recours en annulation pour excès de pouvoir du décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 et de son arrêté d'application de même date. Le Conseil d'État n'a toutefois pas donné suite à cette action en rejetant tous les arguments de forme et de fond soutenus à l'appui des demandes.

(CE, 7 novembre 2012, n° 345292)

- Publication prochaine de l'arrêté mettant en place les nouveaux labels d'Etat attachés à la RT 2012

Deux niveaux de label sont proposés : un niveau « haute performance énergétique » (HPE) et un niveau « très haute performance énergétique » (THPE). Ils prévoient une réduction de la consommation d'énergie primaire (de 10 % pour le premier, et de 20 % pour le second) par rapport au niveau réglementaire fixé par la RT 2012 à 50 kWh/m²/an, ainsi que le renforcement de certaines exigences de moyen.

Ces nouvelles certifications remplaceront les cinq anciens labels liés à la RT 2005, dont notamment le BBC (bâtiment basse consommation).

- Extension du champ d'application de la RT 2012

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'application de la RT 2012 est étendue à certaines nouvelles constructions du secteur tertiaire et aux immeubles industriels et artisanaux.

En effet, sont désormais soumis à la RT 2012, outre tous les bâtiments neufs d'habitation, les établissements d'hébergement pour personnes âgées et personnes âgées dépendantes, les bâtiments universitaires d'enseignement et de recherche, les hôtels, les restaurants, les commerces, les gymnases et les salles de sport (y compris les vestiaires), les établissements de santé, les aéroports, les tribunaux et palais de justice, ainsi que les bâtiments à usage industriel et artisanal.

Les décret et arrêté du 28 décembre 2012 définissent les caractéristiques à mettre en œuvre dans ces bâtiments, sur le modèle des dispositions des décret et arrêté du 26 octobre 2010.

(Décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012 ; Arrêté du 28 décembre 2012, NOR : ETL1233337A)

* *
*

URBANISME

Caractère abusif d'un recours contre une autorisation d'urbanisme

L'exercice d'un recours pour excès de pouvoir contre une autorisation d'urbanisme, inspiré non par des considérations visant à l'observation des règles d'urbanisme, mais par la volonté de nuire aux droits du bénéficiaire, est fautif.

En l'espèce, la Cour d'appel avait estimé que l'auteur du recours contre le permis de construire n'avait pas entendu protéger un intérêt général urbanistique mais seulement défendre un intérêt commercial, dans la mesure où le projet autorisé entraînait l'abandon d'un autre programme immobilier envisagé par l'auteur du recours, pour des questions de saturation des équipements publics.

La Cour de cassation confirme en premier lieu la compétence du juge judiciaire pour connaître de la mise en cause, par le bénéficiaire d'une autorisation administrative, de l'auteur d'un recours contre celle-ci. La Cour de cassation rappelle ensuite que l'exercice de voies de recours contre des permis de construire est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur s'il est établi qu'il a commis une faute ayant fait dégénérer en abus son droit d'agir en justice.

(Cass. 3^e civ., 5 juin 2012, n° 11-17.919)

* *
*

VENTE IMMOBILIERE

Promesse unilatérale de vente : formes et modalités de la levée d'option

Sauf stipulations contractuelles spécifiques, la levée de l'option par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente n'est soumise à aucune forme ou modalités particulières.

La Cour de cassation réaffirme ainsi qu'il n'y a pas de formule consacrée pour la levée d'option. La constatation de la levée de l'option en matière de promesse n'est pas un acte formel et solennel. Elle peut donc, comme en l'espèce, valablement intervenir oralement, par l'intermédiaire du notaire du promettant, dûment informé par celui du bénéficiaire.

La preuve de la levée d'option, qui peut être rapportée par tout moyen, est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. Il convient donc d'encadrer clairement dans la promesse unilatérale de vente les modalités de la levée d'option par le bénéficiaire.

(Cass. com., 19 décembre 2012, n° 08-14.225)

Promesse synallagmatique de vente

- Promesse synallagmatique de vente ne vaut pas toujours vente

Une promesse synallagmatique de vente ne vaut pas vente parfaite lors de sa signature, malgré l'accord des parties sur le bien vendu et son prix, si celles-ci ont fait de la réitération de la vente par acte authentique devant notaire une condition de leur engagement.

Cette décision vient confirmer le fait que les parties sont définitivement tenues au jour de la promesse à moins qu'une clause ait expressément fait de la réitération un élément essentiel de la vente. Dans ce cas, l'échange des consentements n'est pas entièrement réalisé au jour de la promesse mais au jour de la signature de l'acte authentique.

(Cass. com., 25 septembre 2012, n° 11-24.524)

- Sans terme fixé pour la réalisation des conditions suspensives, la vente est parfaite dès leur accomplissement

En l'espèce, une promesse de vente ne fixait pas de date pour la réalisation des conditions suspensives mais stipulait un terme pour la réitération de la vente, à compter duquel l'une des parties pouvait obliger l'autre à s'exécuter.

Dans un arrêt du 21 novembre 2012, la Cour de cassation a précisé que si les parties n'ont pas entendu subordonner la validité de la promesse de vente à l'établissement de l'acte authentique, la promesse n'est pas caduque du fait que l'acquéreur n'a pas fait les démarches nécessaires pour lever les conditions suspensives avant la date prévue pour la réitération. Si aucun terme n'est fixé pour la levée des conditions suspensives, la vente devient parfaite par l'effet de leur réalisation, même au-delà du délai fixé pour la réitération.

La rédaction des délais stipulés dans la promesse est donc déterminante, dans la mesure où la Cour de cassation analyse si les parties ont entendu faire de la réitération par acte authentique une condition essentielle de la vente et stipuler une date ferme pour la levée des conditions suspensives. A défaut, la promesse de vente continue à produire ses effets.

(Cass. com., 21 novembre 2012, n° 11-23.382)

* *
*