

## I / DROIT DE LA VENTE

### Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> Chambre Civile – 20 mai 2014

La présente affaire concerne la garantie des vices cachés dans le cadre d'un terrain à bâtir faisant l'objet d'une vente.

Les faits sont les suivants :

Un terrain à bâtir a été acquis, par la SCI LES COLONNADES, par acte authentique du 21 octobre 2004 , à la SCI LES BERGES DE LA ROSE.

En date du 18 avril 2005, le Maire de la commune a refusé de délivrer un permis de construire à la SCI LES COLONNADES dans la mesure où le terrain était sujet à un risque d'inondations, ce qui fût confirmé par la Direction Départementale de l'Equipement .

En date du 11 juin 2008, la SCI acheteuse assigne la SCI venderesse à titre principal sur le fondement de l'erreur et, à titre subsidiaire pour vices cachés.

L'erreur porte le plus souvent sur les qualités substantielles de la chose, dans ces conditions, l'erreur doit porter sur un des éléments du contrat qui a été déterminant dans l'engagement de l'acquéreur.

Par le passé, la Cour de Cassation a considéré comme qualité substantielle le caractère constructible d'un terrain à bâtir (3<sup>ème</sup> Chambre civile – 21 juin 1995).

En l'occurrence, par un arrêt de la 3<sup>ème</sup> Chambre Civile en date du 30 mars 2005, cette solution a été appliquée même si l'inconstructibilité n'était révélée qu'ultérieurement à l'acte de vente.

Dans la présente affaire, la Cour de Cassation n'a pas fondé sa décision sur l'erreur substantielle relative à la qualité constructible du terrain mais a fait droit à la demande de la SCI acheteuse en se fondant sur la garantie des vices cachés.

*« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».*

La jurisprudence est nombreuse quant aux exemples de vices cachés (risque d'inondation dans un sous-sol, l'instabilité géologique du terrain ect...)

Il convient de rappeler que la jurisprudence opère une distinction pour le jeu de cette garantie entre l'acquéreur non-professionnel et l'acquéreur professionnel, lequel est présumé connaître le vice, sauf preuve du dol du vendeur ou du caractère indécélable du vice.

**Enfin, nous rappellerons le court délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés qui doit être mise en œuvre dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice.**

### **Cour de Cassation – 3<sup>ème</sup> Chambre Civile – 12 juin 2014**

Cette affaire est également relative à la constructibilité d'un terrain vendu par les époux X, en date du 27 novembre 2008, aux Consorts Y.

Le terrain objet du contrat était destiné à la construction d'une maison d'habitation.

Le litige est né du retrait du permis de construire délivré antérieurement à la vente, en date du 13 octobre 2008, et retiré postérieurement à celle-ci, en date du 05 janvier 2009, en raison d'une suspicion de la présence d'une cavité souterraine.

Les Consorts Y ont alors assigné le notaire, et leurs vendeurs, les époux X, en annulation de la vente sur le fondement de l'erreur.

Comme étudié dans le commentaire précédent relatif à l'arrêt de la 3<sup>ème</sup> Chambre Civile du 20 mai 2014, l'erreur se fonde en général sur les qualités substantielles de l'objet du contrat.

La jurisprudence dominante de la Cour de Cassation est de consacrer la garantie des vices cachés comme fondement au soutien de ce type d'action, en excluant les actions en nullité fondées sur l'erreur.

Néanmoins, il sera rappelé que la 3<sup>ème</sup> Chambre Civile de la Cour de Cassation, en date du 30 mars 2005, avait retenu la notion d'erreur concernant la mauvaise qualité du sol d'un terrain à bâtir ne permettant pas la constructibilité d'un immeuble.

Il semble donc que, par cet arrêt du 12 juin 2014, la Cour de Cassation confirme que dans certains cas, l'erreur sur les qualités de la chose permet d'intenter une action en nullité en lieu et place d'une action en résolution ou en diminution du prix fondée sur la garantie des vices cachés.

Il convient de s'interroger si la recevabilité de cette action sur le fondement de l'erreur par la Cour de Cassation ne résulte pas d'une bienveillance de sa part à l'égard des acquéreurs qui auraient éventuellement laissé s'écouler le délai d'action de deux ans s'appliquant à la garantie des vices cachés qui est de 2 ans.

En effet, l'action en nullité pour une erreur sur les qualités de la chose se prescrit par 5 ans.

Cet arrêt pose également la question de la date d'appréciation de l'erreur dans la mesure où au moment de la vente, le terrain était réputé constructible.

Il est de jurisprudence constante que la validité du consentement des parties s'apprécie au moment de la formation du contrat.

Or, en l'espèce, la Cour de Cassation considère que le retrait du permis de construire étant rétroactif, celui-ci est censé n'avoir jamais existé au moment de la passation de la vente.

La Cour de Cassation a donc prononcé la nullité de cette vente.

## **Cour de Cassation – 1<sup>ère</sup> Chambre Civile – 18 juin 2014**

Cet arrêt a pour vocation de rappeler que tout paiement de l'agent immobilier suite à son intervention dans une opération immobilière est subordonné à la détention d'un mandat écrit avant la date de l'opération, et ce conformément à l'article 6 - I de la loi Hoguet et de l'article 72 de son décret d'application.

Cette affaire peut sembler injuste mais est néanmoins conforme à la jurisprudence de la Cour de Cassation.

Les faits sont les suivants : un agent immobilier, la Société CENTRALE IMMOBILIER a reçu par la Société PATRIMOINE COMPAGNIE un mandat de recherche non exclusif.

A la suite de son travail actif de recherche, l'agent immobilier présente à son mandant, la Société PATRIMOINE COMPAGNIE, un terrain constructible et conforme aux caractéristiques convenues dans le mandat.

A ce titre, l'agent immobilier rédige un projet d'acte de vente qui n'est pas suivi d'effet.

Par la suite, l'agent immobilier apprend que le terrain qu'il a découvert est racheté par une société tierce, la Société FONTA, sans intermédiaire et curieusement au prix et aux conditions du projet qu'il avait réalisé.

Son mandant de l'époque, la Société PATRIMOINE COMPAGNIE est entre-temps devenue la Société KAUFFMAN & BROD MIDI – PYRENNEES.

Or, il apparaît que le terrain a été présenté par la Société KAUFFMAN & BROD MIDI – PYRENNEES à la SAS FONTA.

On se doute aisément ce qui s'est produit, l'agent immobilier a réalisé son travail de recherche pour la Société PATRIMOINE COMPAGNIE, qui est entre-temps devenue la Société KAUFFMAN & BROAD MIDI – PYRENNEES, laquelle n'a pas donné suite au projet d'acte de vente.

Néanmoins, elle détenait l'information selon laquelle les époux Y étaient vendeurs d'un terrain dont elle connaissait le prix et les caractéristiques suite au travail de la société PATRIMOINE COMPAGNIE.

Elle a donc informée la société FONTA de l'existence de ce terrain et cette dernière s'est adressée directement aux Consorts Y, vendeurs.

Il résulte que la commission de l'agent immobilier n'a donc pas été réglée alors que celle-ci s'élevait à hauteur de 50.000 €.

La problématique qui se pose était de savoir si, en l'absence de mandat entre la Société FONTA et l'agent immobilier, il était possible que celui-ci puisse obtenir le montant de son appauvrissement sur le fondement de l'action de *im reverso*, autrement dit sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

Les conditions de cette action, qui est une création de la jurisprudence, sont les suivantes :

Qu'une personne se soit enrichie au dépend d'une autre et qu'il existe un lien de causalité entre l'appauvrissement et l'enrichissement des parties.

En l'occurrence, au regard des faits de l'espèce, la Cour d'Appel de Toulouse avait fait droit à la demande de l'agent immobilier.

Néanmoins, la Cour de Cassation casse l'arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse dans la mesure où l'action sur le fondement de l'enrichissement sans cause ne peut exclure les règles spéciales résultant de la loi Hoguet et prévoyant clairement que l'agent immobilier ne peut obtenir le paiement de sa commission, autrement que sur le fondement de son mandat, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

## **II/ DROIT DE LA COPROPRIETE**

### **Cour de Cassation – 3<sup>ème</sup> Chambre Civile – 4 juin 2014**

Cette affaire est relative à l'autorisation judiciaire prévue à l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, qui fait suite au refus d'une Assemblée générale de copropriétaires d'autoriser des travaux aux frais d'un des copropriétaires, sur les parties communes de l'immeuble ou pouvant porter atteinte à l'aspect extérieur de celui-ci.

En l'occurrence, les Consorts X propriétaires d'un lot à usage commercial se sont vus refuser par l'Assemblée générale des copropriétaires les travaux d'installation d'une gaine d'extraction des gaz brûlés dans la cour de l'immeuble.

Ce type de contentieux est particulièrement récurrent, notamment dans les grandes villes disposant de restaurant en pied d'immeuble et pose la question de l'extraction des fumées générées par la cuisson des aliments.

Il sera rappelé que l'Assemblée générale des copropriétaires ne peut aucunement refuser d'accorder son autorisation si le projet est suffisamment détaillé tant au niveau technique que d'un point de vue esthétique, et toujours sous réserve ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Si ces conditions sont remplies, l'Assemblée générale se rend alors coupable d'un abus de majorité.

Afin de ne pas laisser le copropriétaire désemparé, l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que celui-ci peut saisir le Tribunal de Grande Instance afin d'obtenir de sa part l'autorisation judiciaire de réaliser les travaux refusés par l'Assemblée générale des copropriétaires.

En l'occurrence, la question qui faisait débat portait sur le point de savoir si les travaux autorisés par le Tribunal pouvaient être différents de ceux soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

La Cour de Cassation énonce clairement que l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soit rigoureusement identiques à ceux que l'Assemblée générale n'a pas autorisée.

Cependant, elle précise que le projet qui est soumis à l'autorisation du juge ne doit pas comporter de différences notables avec celui soumis à l'Assemblée générale.

En l'occurrence, les demandeurs avaient, pour la première fois en appel, présentée une évolution de leur projet mais de façon améliorée et complétée.

Cette décision est à notre sens génératrice d'incertitudes dans la mesure où, l'Assemblée générale a pu, à juste titre refuser la réalisation de travaux sur la copropriété, et permet aux copropriétaires de soumettre à la Cour d'Appel un nouveau projet sur lequel, finalement, l'Assemblée générale n'a pas eu à statuer.

### **Cour de Cassation - 3<sup>ème</sup> Chambre Civile - 20 mai 2014**

Cet arrêt est relatif à la licéité d'une clause interdisant la location des chambres de bonnes.

Ce type de litiges n'est pas résiduel, notamment à Paris où les petites surfaces trouvent toujours preneurs.

En l'occurrence, il est fréquent que des règlements de copropriété incluent une restriction au droit du copropriétaire en interdisant la location ou la cession des chambres de services séparément des lots principaux auxquelles elles se rattachent.

La jurisprudence tranche cette question au regard de l'atteinte que peut entraîner une telle vente ou une telle location à la destination de l'immeuble.

En général, sauf dans les immeubles de grand standing présentant une configuration exceptionnelle, tant au regard de la situation géographique que du point de vue des matériaux composant l'immeuble et des services collectifs de ce dernier, une telle clause est réputée non écrite par le juge.

En l'occurrence, la Cour de Cassation relève que l'immeuble est composée de 24 appartements et de 13 chambres de services situées au sous-sol, parmi les caves et les locaux techniques, dont celui des ordures ménagères.

Ces chambres de services étaient notamment exigües, mal ventilées, mal éclairées et dépourvues de sanitaires.

En l'occurrence, la Cour de Cassation a considéré que la location de telles chambres porterait atteinte à la destination d'un immeuble de standing.

Cette décision est conforme à la jurisprudence antérieure.

On peut néanmoins s'interroger sur le fait de savoir si la location de telles chambres ne portait pas davantage atteinte aux normes édictées en faveur d'un logement décent, qu'à une atteinte à la destination de l'immeuble.

## **DROIT DES BAUX COMMERCIAUX**

### **Cour de Cassation - 3<sup>ème</sup> Chambre Civile - 11 mars 2013**

Cet arrêt pose la question du dé plafonnement du loyer commercial et donc de sa fixation à la valeur locative lorsque, la clause du bail relative à la destination contractuelle et aux activités autorisées dans le bail est ambiguë.

En l'occurrence, il sera rappelé que l'article L145-34 du Code de commerce énonce en substance, qu'à moins d'une modification notable des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité, et des prix couramment pratiqués dans le voisinage, le loyer de renouvellement doit suivre le taux de variation de l'indice prévue au bail et ne peut donc être dé plafonnée.

Par ailleurs, l'article R145-5 énonce que la destination des lieux est celle autorisée par le bail.

Ainsi, en cas de modifications des éléments prévus à l'article L 145-33 du Code de Commerce précité, le dé plafonnement peut être accepté par le juge s'il figure des nouvelles activités qui n'étaient pas prévus au bail initial.

En l'occurrence, la problématique résultait d'une clause ambiguë du bail énonçant que le preneur ne pouvait exercer que l'activité relevant de son objet social énoncé comme suit dans le bail : « *commerce de café-comptoir, tabac et articles de fumeurs* », alors même que l'objet social était beaucoup plus large et incluait notamment les activités résultant d'un avenant du 28 mai 2001 intégrant l'activité « *bar tabac, activité annexe, et/ou complémentaire, restaurant, presse, pmu, tout produit de la française des jeux, bazar, cadeaux, articles de fumeurs et divers* ».

Ainsi, le bailleur sollicitait le dé plafonnement sur le fondement de l'avenant autorisant des activités complémentaires au bail initial.

Or, la Cour de Cassation donne raison à la Cour d'Appel qui a interprété la clause litigieuse du bail et considère qu'elle n'a aucunement dénaturée celle-ci.

La Cour de Cassation valide donc le raisonnement selon lequel l'objet social incluant les activités précitées étaient autorisées dès l'origine du bail et donc ne pouvait justifier d'un dé plafonnement.