



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
VENEZUELA

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredeleimmobilier.com



ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE	
Vente immobilière et manœuvres dolosives du maître d'œuvre Cass. civ. 3 ^{ème} , 5 juillet 2018, n°17-20.121	p. 2
Bail commercial et vente : un nouvel imprimé pour l'état des risques et de la pollution Arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005	p. 3
AMÉNAGEMENT / URBANISME	
De nouvelles mesures publiées pour lutter contre les recours abusifs Décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du CJA et du Code de l'urbanisme	p. 3
BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX	
Le droit de préférence du locataire est d'ordre public ; l'offre de vente au locataire ne peut inclure des honoraires de négociation Cass. civ. 3 ^{ème} , 28 juin 2018, n°17-14.605	p. 5
Bail commercial : incendie et responsabilité du bailleur Cass. civ. 3 ^{ème} , 12 juillet 2018, n°17-20.696, F-P+B+I	p. 6
CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS	
Vente immobilière : dol et responsabilité des constructeurs à l'égard des acquéreurs successifs Cass. civ. 3 ^{ème} , 12 juillet 2018, n°17-20.627, FS-P+B+I	p. 7
COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES	
Copropriétaire opposant : indépendance des résolutions d'assemblée générale Cass. civ. 3 ^{ème} , 28 juin 2018, n°17-16.693	p. 8
Copropriété : la nullité du mandat de syndic doit résulter d'une procédure contradictoire Cass. civ. 3 ^{ème} , 5 juillet 2018, n°17-21.034	p. 9
FISCALITÉ	
Le redevable légal de l'impôt en cas de cession d'un immeuble par une société de personnes est l'associé CE, 8 ^e -3 ^e chambres, 11 avril 2018, n°409827	p. 10
ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE	p. 12

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Vente immobilière et manœuvres dolosives du maître d'œuvre

Cass. civ. 3^{ème}, 5 juillet 2018, n°17-20.121

Ce qu'il faut retenir :

Lorsque le maître d'œuvre agit en qualité de représentant du vendeur dans le cadre d'une vente immobilière, le dol commis par le maître d'œuvre à l'égard de l'acquéreur engage la responsabilité civile du vendeur lui-même.

Pour approfondir :

Par acte authentique de vente du 8 mars 2011, une **SCI** a vendu un chalet à un acquéreur. La SCI venderesse avait mandaté l'agent immobilier, le notaire et le maître d'œuvre du chalet afin de réunir les documents et informations nécessaires à la rédaction de l'acte de vente. A ce titre, le maître d'œuvre avait attesté par écrit que le chalet était conforme au dernier permis de construire obtenu.

Or, après la conclusion de la vente, l'acquéreur apprend que le sous-sol du chalet, aménagé en espace d'habitation, avait été réalisé sans autorisation d'urbanisme. Estimant que son consentement à la vente avait été vicié par les manœuvres dolosives de **maître d'œuvre**, l'acquéreur assigne en paiement de dommages et intérêts :

- la venderesse, sur le fondement du dol ;
- le notaire, pour manquement à son devoir de conseil.

En appel, l'acquéreur est débouté de l'ensemble de ses demandes de condamnation, la Cour d'appel ayant considéré que l'acquéreur ne démontrait pas que la venderesse avait eu connaissance des manœuvres dolosives du maître d'œuvre.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation casse partiellement l'arrêt de la Cour d'appel.

S'agissant du devoir de conseil du notaire, le pourvoi est rejeté, au motif que le notaire qui se fonde sur une attestation précise et circonstanciée remise par un homme de l'art pour vérifier la régularité administrative des aménagements intérieurs d'une construction n'a pas manqué à son devoir de conseil. S'agissant du dol, l'arrêt d'appel est cassé au visa de l'article 1116 ancien du Code civil. La Cour de cassation considère que les manœuvres dolosives commises par le représentant du vendeur, lequel n'est pas un tiers au contrat de vente, engagent la responsabilité civile du vendeur lui-même. La Cour affirme donc qu'il importe donc peu, dans cette situation, que le vendeur n'ait pas personnellement commis le dol ou n'ait pas eu connaissance du dol commis par le mandataire.

Il conviendra de noter la spécificité des faits de cette affaire, le maître d'œuvre ayant agi en l'espèce en qualité de représentant du vendeur, en vertu d'un contrat de mandat.

Depuis la réforme des contrats, l'article 1138 nouveau du Code civil prévoit désormais expressément, dans le droit fil de cette jurisprudence, que :

« Le dol est également constitué s'il émane du représentant, gérant d'affaires, préposé ou porteur du contractant. Il l'est encore lorsqu'il émane d'un tiers de connivence ».

Le vendeur ainsi condamné aura tout intérêt à exercer une action récursoire en responsabilité civile à l'encontre du maître d'œuvre auquel les manœuvres dolosives sont imputables, afin d'obtenir le paiement des sommes qu'il a été condamné de verser à l'acquéreur.

A rapprocher : Article 1116 ancien du Code civil ; Article 1138 nouveau du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016

Bail commercial et vente : un nouvel imprimé pour l'état des risques et de la pollution

Arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques

Ce qu'il faut retenir :

L'arrêté du 13 juillet 2018, publié le 2 août 2018 au Journal Officiel, est venu modifier le modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques afin d'intégrer l'obligation d'information relative au risque d'exposition au radon. A cette occasion, l'imprimé (ancien ERNMT puis récemment ESRIS) change encore une fois de dénomination pour devenir l'« ERP » (l'Etat des Risques et Pollutions).

Pour approfondir :

Pour rappel, le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 a modifié l'article R.125-23 du code de l'environnement en étendant l'obligation d'information du vendeur et du bailleur aux biens immobiliers situés dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La modification du modèle d'ESRIS (ancien ERNMT) afin d'intégrer cette nouvelle obligation d'information était donc attendue.

C'est chose faite avec l'arrêté du 13 juillet 2018 qui vient modifier le modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques en insérant une nouvelle rubrique relative à la situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon.

A cette occasion, le modèle d'imprimé change de nom : l'ESRIS devient l'ERP – l'Etat des Risques et Pollutions.

Conformément à l'article R.125-23 du code de l'environnement, la nouvelle rubrique se borne à indiquer si l'immeuble se situe ou non dans une zone à potentiel radon de niveau 3, c'est-à-dire une zone où le risque d'exposition au radon est le plus élevé.

La cartographie du potentiel radon est consultable sur le **site de l'IRSN** (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire).

L'arrêté du 13 juillet 2018 a été publié au Journal Officiel du 2 août 2018 et le nouveau modèle est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. Les ESRIS établis avant cette date et annexés à un acte de vente ou à un bail demeurent donc valables.

Pour mémoire, l'état des risques naturels et technologiques doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du bail, de la promesse de vente ou de l'acte constatant ou réalisant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé.

En cas d'absence d'état des risques ou d'établissement d'un modèle d'état des risques non valable, le vendeur ou le bailleur manque à son obligation d'information à l'égard de l'acquéreur ou du preneur. Par conséquent, ces derniers pourront alors solliciter la résolution de la vente ou du bail ou une diminution du prix de vente ou du loyer, outre d'éventuels dommages et intérêts.

A rapprocher : Décret n°2018-434 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire ; Article L.125-5 du code de l'environnement ; Article R.125-23 du code de l'environnement ; Article R.1333-29 du code de la santé publique

AMÉNAGEMENT / URBANISME

De nouvelles mesures publiées pour lutter contre les recours abusifs

Décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du CJA et du Code de l'urbanisme

Ce qu'il faut retenir :

Dans l'attente de l'approbation de certaines dispositions figurant dans la loi Elan, débattue cette semaine au Sénat, destinées à améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme (article 24 du projet de loi), le décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme vient introduire de significatives modifications affectant le traitement de ce contentieux.

Pour approfondir :

Le contentieux de l'urbanisme est d'une redoutable complexité : il est en effet le résultat d'un équilibre fragile entre le droit au recours des tiers et la nécessité d'accélérer et de sécuriser la construction, en particulier celle de logements, notamment dans les zones tendues.

Il a surtout de sérieuses conséquences sur la mise en œuvre des projets eux-mêmes : bien que non suspensif, un recours a en effet des conséquences directes sur le financement des opérations, gelé, et l'appétence des acquéreurs ou locataires potentiels.

Face à ces constats, Madame Christine Maugüe, Conseillère d'Etat a, aux termes d'un rapport présenté le 11 janvier 2018 au Ministre de la Cohésion des Territoires, Jacques Mézard, formulé une série de propositions orientées vers quatre objectifs :

- la réduction des délais de jugement des recours contre les autorisations d'urbanisme,
- la consolidation des autorisations existantes,
- l'accroissement de la stabilité juridique des constructions achevées,
- l'amélioration de la sanction des recours abusifs.

Certaines de ces propositions doivent faire l'objet de modifications législatives : tel est l'objet de l'article 24 du projet de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN), en cours de discussion par le Sénat. D'autres propositions figurent cependant d'ores et déjà dans le décret n°2018-617 du 17 juillet 2018 portant modification du Code de justice administrative et du Code de l'urbanisme.

En substance, le décret prévoit :

- L'obligation de confirmation, dans le délai d'un mois, par le requérant, et sauf en cas de pourvoi en cassation, du maintien de la requête au fond après le rejet de la requête en référé-suspension pour défaut de moyen sérieux d'annulation (article R.612-5-2) ; en cas de non confirmation, le requérant est réputé s'être désisté ;
- La prolongation jusqu'au 31 décembre 2022 (au lieu du 1er décembre 2018) de la suppression du degré d'appel pour les contentieux dirigés contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménagement un lotissement lorsque le projet est envisagé sur le territoire

d'une commune à fortes tensions sur le marché du logement ;

- L'obligation de notification R.600-1 est désormais applicable à toutes les décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme ;
- L'obligation de joindre au recours formé contre une décision d'occuper ou d'utiliser le sol un justificatif de l'intérêt pour agir (titre de propriété, bail, convention d'occupation, statuts pour les associations) (article R.600-4) ;
- La réduction de 1 an à 6 mois du délai à compter duquel il n'est plus possible de demander l'annulation de l'autorisation de construire lorsque la construction est achevée (R.600-3) ;
- Le renforcement du mécanisme de cristallisation des moyens : si jusqu'à présent c'était au juge administratif de fixer une date au-delà de laquelle aucun moyen nouveau ne peut être soulevé, c'est désormais l'article R.600-5 du Code de l'urbanisme qui fixe à deux mois après la production du premier mémoire en défense le délai au-delà duquel le requérant ne peut plus soulever de moyens nouveaux. Le juge peut néanmoins fixer une nouvelle date ;
- La fixation d'un délai maximal de jugement de 10 mois s'agissant des recours formés contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de 2 logements ou contre les permis d'aménager un lotissement (R.600-6) ;
- La possibilité d'obtenir du greffe de la juridiction administrative un certificat de non recours contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol (R.600-7).

Les nouvelles rédactions des articles R.600-1, R.600-3, R.600-4, R.600-7 sont applicables aux décisions intervenues après le 1^{er} octobre 2018 ; les articles R.600-5 et R.600-6 du Code de l'urbanisme, et R.612-5-2 du CJA sont applicables aux recours enregistrés à compter du 1^{er} octobre 2018.

A rapprocher : Rapport de Christine Maugüe du 11 janvier 2018 : « Propositions de dispositions pour un contentieux de l'urbanisme plus rapide et plus efficace » ; Article 24 de la proposition de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)

BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

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

Cass. civ. 3^{ème}, 28 juin 2018, n°17-14.605

Ce qu'il faut retenir :

L'article L.145-46-1 du Code de commerce est une disposition d'ordre public. Le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit, préalablement, notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, le propriétaire d'un immeuble loué à une société exploitant une activité de librairie avait donné **mandat** à un agent immobilier de rechercher un acquéreur.

La mandataire a présenté un acquéreur, de sorte que le propriétaire, pour « purger » le droit de préférence du locataire, a notifié à ce dernier l'offre de vente aux clauses et conditions acceptées par le candidat acquéreur, soit au prix augmenté des honoraires de l'agent immobilier.

Le locataire ayant accepté l'offre à l'exception des honoraires de l'agent immobilier, le propriétaire a assigné le locataire, l'agent immobilier et le candidat acquéreur aux fins que celui-ci soit autorisé à acquérir l'immeuble.

Saisie de ce litige, la Cour de cassation précise les conditions de mise en œuvre du droit de préférence du preneur institué par les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce.

Aux termes de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, « *lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement* ».

Cette notification doit contenir le prix et les conditions de la vente envisagée et vaut offre de vente.

En l'espèce, on pouvait considérer que la procédure avait été respectée dès lors que les conditions de la

vente avaient été communiquées au locataire, étant ici précisé que parmi ces conditions, figurait l'obligation de payer les honoraires de l'agent.

La Cour de cassation, rejetant le pourvoi formé contre l'arrêt d'appel, considère cependant que le preneur ayant fait connaître au bailleur son intention d'acquiescer au seul prix de vente, la vente devait être considérée comme parfaite.

Dans cette décision, la Cour de cassation précise que « *le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation* ».

Dans son attendu, elle ajoute également, alors que la question ne se posait pas car il s'agissait seulement de définir les modalités de mise en œuvre du droit de préférence du locataire dont l'application n'était pas contestée, que l'article L.145-46-1 du code de commerce est une disposition d'ordre public.

Les conséquences de cet arrêt sont importantes.

En effet, en premier lieu, les agents immobiliers se retrouvent *de facto* exclus du processus de vente avant la purge du droit de préférence du locataire.

On peut se demander, à ce titre, si la Cour de cassation n'a pas ajouté à l'article L.145-46-1 des modalités qu'il ne contenait pas.

Le texte indique en effet que le bailleur informe son locataire qu'il envisage de vendre son immeuble en précisant le prix et les conditions de la vente.

La Cour de cassation considère qu'il doit « *préalablement* » notifier au preneur une offre de vente « *qui ne peut inclure les honoraires de négociation* » alors que cela pouvait, au regard du texte, faire partie des conditions de la vente.

Au demeurant, la question risque de rebondir dans l'hypothèse où le locataire n'exerce pas son droit de préférence au « premier tour » et qu'en définitive le bailleur fait appel à un agent immobilier qui trouve un acquéreur à un prix inférieur.

Dans cette hypothèse, en application de l'article L.145-46-1 du code de commerce, le notaire chargé d'instrumenter la vente doit notifier au locataire les conditions et le prix de la vente, cette nouvelle notification valant nouvelle offre de vente.

La question se pose de savoir si, dans ce cas, les honoraires de négociation font partie des conditions de la vente alors qu'ils étaient exclus de ces mêmes « conditions » au titre de l'alinéa 1 de l'article L.145-46-1.

Cela ne paraît pas nécessairement illogique dans la mesure où dans le cadre de l'exercice du droit de préférence du locataire au premier tour, l'agent immobilier ne peut pas justifier avoir recherché un acquéreur.

Il reste que le texte ne semblait pas faire de distinction. En second lieu, et c'est le nouvel apport important de cet arrêt, il est précisé que les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce sont d'ordre public.

Sur ce point, il ne s'agit pas d'une interprétation mais bien d'un ajout pur et simple.

En effet, le législateur avait pris soin dans l'article L.145-15 de préciser quelles étaient les dispositions auxquelles les parties ne pouvaient pas déroger.

Aux termes de cet article il est en effet précisé que « *sont réputés non écrits quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet d faire échec au droit au renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L.145-4, L.145-37 à L.145-41, du premier alinéa de l'article L.145-42 et des articles L.145-47 à L.145-54* ».

On ne voit pas l'article L.145-46-1 dans cette liste.

Cependant, on observera que la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de considérer, hors du champ de l'article L 145-15, que certaines dispositions étaient d'ordre public.

C'est notamment le cas s'agissant de la durée du bail renouvelée visée à l'article L.145-12 du code de commerce (Cass. civ. 3^{ème}, 2 octobre 2002, n°01-02.781) ou encore l'impossibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale pour les résidences de tourisme visée à l'article L.145-7-2 du code de commerce (Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°16.10.350).

A ce titre, on peut se poser la question de savoir si la Cour de cassation va poursuivre cette même voie pour d'autres dispositions protectrices du locataire instituées par la Loi Pinel. On peut notamment penser aux dispositions de l'article 145-34 du code de commerce sur le plafonnement du déplaçonnement.

Enfin, on peut s'interroger sur le sort de ventes en cours ou de ventes conclues en infraction avec les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce lorsque le bailleur n'a pas notifié son intention de vendre au locataire dès lors que le bail mentionnait que le locataire renonçait à son droit de préférence.

Il existe là un risque de contentieux à retardement qui oblige les professionnels à faire preuve d'une très grande vigilance.

A rapprocher : Article L.145-46-1 du code de commerce ; Article L.145-15 du code de commerce ; Article L.145-7-1 du code de commerce ; Article L.145-12 du code de commerce ; Article L.145-34 du code de commerce ; Cass. civ. 3^{ème}, 2 octobre 2002, n°01-02.781 ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°16-10.350

Bail commercial : incendie et responsabilité du bailleur

Cass. civ. 3^{ème}, 12 juillet 2018, n°17-20.696, F-P+B+I

Ce qu'il faut retenir :

L'incendie d'origine indéterminée qui se déclare dans un local voisin puis se propage dans un local donné à bail ne constitue pas un cas fortuit au sens de l'article 1722 du code civil. Dès lors, le bailleur est tenu d'indemniser le preneur pour les troubles de jouissance subis du fait de l'incendie.

Pour approfondir :

Aux termes de l'article 1722 du code civil, si au cours du bail la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander soit une diminution du prix, soit la résiliation du bail. En tout état de cause, l'article précise qu'il n'y a lieu à aucun dédommagement du preneur.

Encore faut-il que soit caractérisé un cas fortuit, c'est-à-dire un événement indépendant de la volonté des parties et que l'on ne peut imputer à la faute de l'une d'elle. Qu'en est-il de l'incendie ayant pris naissance dans un local voisin et dont la cause est indéterminée ?

Dans cette affaire, un incendie se déclare dans une salle de spectacle parisienne et se propage dans deux locaux voisins pris à bail et exploités dans le même immeuble. La cause de l'incendie reste indéterminée.

Se prévalant des dispositions de l'article 1722 du code civil, le bailleur notifie alors à chacune des sociétés locataires la résiliation de plein droit de leur bail.

De leur côté, les preneurs assignent le bailleur et ses assureurs en indemnisation des troubles de jouissance subis du fait de l'incendie.

Les preneurs sont déboutés de leur demande en appel. La Cour d'appel estime que le bailleur est exonéré de tout dédommagement car la cause de l'incendie est indéterminée. Autrement dit, les faits constituent un cas fortuit au sens de l'article 1722 du code civil, ce qui justifie, en cas de destruction totale des locaux loués, la résiliation de plein droit du bail sans indemnisation du preneur.

L'arrêt de la Cour d'appel est cassé. D'une part, la Cour de cassation considère que les juges du fond ont fait une fautive application de l'article 1722 du code civil : l'incendie qui se déclare dans un local voisin et dont la cause n'est pas déterminée ne caractérise pas un cas fortuit. D'autre part, la Cour de cassation retient que la Cour d'appel a refusé de faire application de l'article 1719 du code civil qui met à la charge du bailleur une obligation de jouissance paisible pendant la durée du bail. Par conséquent, le bailleur est responsable envers ses locataires des troubles de jouissance subis du fait de l'incendie.

La **solution de la Cour de cassation**, qui n'est pas nouvelle, repose sur la cause indéterminée de l'incendie. En 2010, la Cour avait déjà refusé de caractériser le cas fortuit en présence d'un incendie dont la cause exacte n'avait pu être déterminée. Ainsi, la circonstance que la cause de l'incendie reste inconnue ne suffit pas à démontrer que le sinistre est indépendant de la volonté des parties. Autrement dit, ce n'est pas parce que la destruction des locaux loués a pour origine une communication d'incendie que la cause de l'incendie ne peut être imputée au bailleur ou au preneur. En l'absence de certitudes, la qualification de cas fortuit ne peut être retenue.

On notera par ailleurs que la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie, prévue à l'article 1733 du code civil, ne pouvait pas jouer en

l'espèce. Conformément à cet article, le preneur répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que celui-ci est arrivé soit par cas fortuit ou force majeure, soit qu'il est imputable à un vice de construction, soit enfin que le feu a été communiqué par un bâtiment voisin. Dès lors, et même si les faits d'espèce ne constituent pas un cas fortuit, la communication d'incendie suffit à exonérer les preneurs de toute responsabilité.

A rapprocher : Article 1719 du code civil ; Article 1722 du code civil ; Article 1733 du code civil ; Article 1741 du code civil ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 novembre 2010, n°09-69.910

CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Vente immobilière : dol et responsabilité des constructeurs à l'égard des acquéreurs successifs
Cass. civ. 3^{ème}, 12 juillet 2018, n°17-20.627, FS-P+B+I

Ce qu'il faut retenir :

L'action en responsabilité pour faute dolosive, engagée par les sous-acquéreurs d'une maison individuelle à l'encontre du constructeur, s'analyse en une action de nature contractuelle. Cette action étant attachée à l'immeuble, elle se transmet aux acquéreurs successifs de l'immeuble.

Pour approfondir :

Deux maîtres d'ouvrage confient la réalisation d'une maison individuelle à un constructeur. Plusieurs années après la livraison, intervenue en 1987, les maîtres d'ouvrage vendent la maison individuelle à deux acquéreurs, qui eux-mêmes la revendent à des sous-acquéreurs. Ces derniers constatent alors que des désordres affectent le réseau électrique et la charpente de la maison individuelle.

Les sous-acquéreurs ont assigné le constructeur en responsabilité contractuelle pour faute dolosive, en invoquant la réticence dolosive du constructeur lors de la livraison de l'immeuble aux maîtres d'ouvrage.

En cause d'appel, les juges ont déclaré l'action des sous-acquéreurs recevable. D'une part, la Cour d'appel a retenu que l'action engagée par les sous-acquéreurs devait s'analyser en une action contractuelle, dans la mesure où le dol invoqué est survenu à l'époque de l'exécution du contrat de construction de maison individuelle. D'autre part, les juges du fond ont considéré que, la faute dolosive ayant une incidence directe sur l'immeuble, l'action ayant pour cause cette faute était attachée à l'immeuble et devait se transmettre aux sous-acquéreurs.

Le constructeur forme un pourvoi, en soutenant que l'action contractuelle pour faute dolosive est personnelle et intransmissible, de sorte que l'action exercée par les sous-acquéreurs de l'immeuble à l'encontre du constructeur est nécessairement de nature délictuelle.

Le pourvoi est rejeté : la Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir décidé que l'action engagée par les sous-acquéreurs sur le fondement de la faute dolosive du constructeur s'analysait en une action contractuelle et que, attachée à l'immeuble, elle était transmissible aux acquéreurs successifs.

La solution est classique. En effet, la Cour de cassation, après avoir posé le principe que la faute dolosive du constructeur engage sa responsabilité contractuelle (Cass. civ. 3^{ème}, 27 juin 2001, n°99-21.017), a plusieurs fois affirmé que les acquéreurs successifs ont qualité pour agir contre le constructeur, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun. En effet, une telle action accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire (Cass. civ. 3^{ème}, 10 juillet 2013, n°12-21.910 ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 juillet 2014, n°13-15.923).

Plus avant, on relèvera que les sous-acquéreurs ont introduit leur action en 2013, soit après l'expiration du délai de mise en jeu de la garantie décennale. Or, si on sait que le délai de prescription de l'action en responsabilité contractuelle était, avant la réforme de la prescription civile, de 30 ans à compter de la découverte de la faute, depuis la loi du 17 juin 2008 le nouvel article 1792-4-3 du code civil prévoit désormais que les actions en responsabilité de droit commun dirigées à l'encontre des constructeurs et leurs sous-traitants se prescrivent par 10 ans à compter de la réception. Eu égard à cette uniformisation de la prescription, quel intérêt les sous-acquéreurs avaient-ils à agir sur le fondement de la faute dolosive ?

En réalité, on constate que la Cour de cassation a tendance à s'affranchir de la lettre de l'article 1792-4-3 et fixer le point de départ de l'action en responsabilité fondée sur la faute dolosive à la date de la découverte du dol par la victime, conformément au droit commun de la prescription prévu à l'article 2224 du code civil (Cass. civ. 3^{ème}, 27 mars 2013, n° 12-13.840 ; Cass. civ. 3^{ème}, 25 mars 2014, n° 13-11.184).

L'arrêt commenté en constitue une nouvelle illustration, puisque la Cour de cassation déclare recevable l'action des sous-acquéreurs bien qu'elle a été introduite plus de 10 ans après la réception des travaux. Dès lors, et eu égard à la publication de cet arrêt, faudrait-il en déduire que l'action en responsabilité contre le constructeur fondée sur la faute dolosive est désormais soumise aux règles (dont celle du point de départ de la prescription) de droit commun ? Une telle orientation serait de nature à étendre la durée de la responsabilité des constructeurs au-delà du délai décennal.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 27 juin 2001, n°99-21.017, publié au Bulletin ; Cass. civ. 3^{ème}, 27 mars 2013, n°12-13.840, FS-P+B ; Cass. civ. 3^{ème}, 10 juillet 2013, n°12-21.910, FS-P+B+R ; Cass. civ. 3^{ème}, 25 mars 2014, n°13-11.184, Inédit ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 juillet 2014, n°13-15.923, FS-P+B ; Article 1792-4-2 du code civil ; Article 2224 du code civil

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Copropriétaire opposant : indépendance des résolutions d'assemblée générale

Cass. civ. 3^{ème}, 28 juin 2018, n°17-16.693

Ce qu'il faut retenir :

Le copropriétaire qui s'est opposé à une résolution lors d'une assemblée générale, mais qui a voté en faveur de certaines résolutions prises consécutivement à cette décision, n'est pas privé de son droit à demander l'annulation de la résolution à laquelle il s'est opposé.

Pour approfondir :

Lors d'une assemblée générale du 19 novembre 2012, un copropriétaire a voté contre la décision de supprimer le poste de concierge, puis a voté en faveur d'autres résolutions consécutives découlant de cette première décision, notamment le recours à une société d'entretien, la modification du règlement de copropriété et la vente de la loge du gardien.

Le copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la résolution ayant supprimé le poste de concierge.

Par une décision en date du 15 février 2017, la Cour d'appel de Paris a fait droit à sa demande en retenant que son opposition à la résolution concernant la suppression du poste de concierge ne lui interdisait pas de voter, favorablement ou non, sur les autres résolutions consécutives prenant compte de cette suppression.

Le syndicat des copropriétaires a formé un pourvoi en cassation en soutenant que, dès lors que des résolutions ne sont que la conséquence logique d'une première décision, l'ensemble des résolutions forme un tout indivisible, privant le copropriétaire qui a voté contre la première résolution mais favorablement aux suivantes de sa qualité d'opposant.

La Cour de cassation confirme la décision d'appel et rejette le pourvoi.

La Haute juridiction retient que bien que s'étant opposé « à la décision de supprimer le poste de concierge, le vote en faveur de certaines des résolutions prises consécutivement à cette décision n'avait pas pour effet de modifier la nature du vote sur la résolution contestée », et ne privait pas le copropriétaire de solliciter l'annulation de la résolution à laquelle il s'était opposé.

Il convient de rappeler que, selon l'article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».

Par cet arrêt, la Cour de cassation confirme la jurisprudence appliquant strictement cet article, selon

laquelle l'action en contestation des décisions d'assemblée générale ne peut être introduite que par un copropriétaire opposant ou défaillant (Cass. civ. 3^{ème}, 24 février 2009, n°08-11.189). Le fait d'avoir voté en faveur de résolutions découlant de celle à laquelle il s'était opposé ne remet pas en cause la nature du vote sur la résolution contestée et ne fait pas perdre au copropriétaire sa qualité d'opposant.

La Haute juridiction admet ainsi que les résolutions d'une assemblée générale sont indépendantes entre elles et qu'en l'espèce, la demande d'annulation était recevable.

A rapprocher : Article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; Cass. civ. 3^{ème}, 24 février 2009, n°08-11.189

Copropriété : la nullité du mandat de syndic doit résulter d'une procédure contradictoire
Cass. civ. 3^{ème}, 5 juillet 2018, n°17-21.034

Ce qu'il faut retenir :

Le copropriétaire qui sollicite la désignation d'un mandataire provisoire de la copropriété afin de palier la nullité de plein droit du mandat du syndic pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé doit préalablement engager une procédure contradictoire afin que soit constatée la nullité du mandat du syndic. A défaut, il n'est pas établi, au sens de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, que le syndic est dépourvu de syndic.

Pour approfondir :

On sait que l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 régissant le statut de la copropriété fait obligation au **syndic de copropriété**, dans les trois mois de sa désignation, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires. A défaut, le texte précise que le mandat du syndic est nul « *de plein droit* ».

Dans cette affaire, un copropriétaire, se prévalant de la nullité du mandat du syndic de copropriété pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé, introduit une requête en désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 47 de ce décret prévoit en effet que lorsqu'un syndicat des copropriétaires est « *dépourvu de syndic* », le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, désigne un administrateur provisoire chargé d'administrer la copropriété et de convoquer les copropriétaires en assemblée afin de permettre l'élection d'un nouveau syndic.

Pour motiver sa requête, le copropriétaire faisait ainsi valoir que, dans la mesure où le mandat du syndic était nul de plein droit, le syndicat des copropriétaires était dépourvu de syndic au sens de l'article 47 du décret.

La demande du copropriétaire est rejetée en appel, la Cour d'appel de Paris considérant que l'éventuelle nullité de plein droit du mandat du syndic ne peut être constatée qu'au terme de la procédure contradictoire instaurée par l'article 49 du même décret.

A cet égard, l'article 49 du décret prévoit qu'en cas d'empêchement ou de carence du syndic celui-ci peut être assigné en référé par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance afin qu'il désigne un administrateur provisoire de la copropriété. Autrement dit, pour la Cour d'appel, il n'y avait pas absence de syndic mais carence de celui-ci.

Le pourvoi formé par le copropriétaire est rejeté par la **Cour de cassation**, au motif que lorsque la désignation d'un administrateur provisoire est sollicitée sur requête la nullité du mandat du syndic dont se prévaut le requérant « *doit avoir été constatée préalablement à l'issue d'une procédure contradictoire* ».

On notera que la Cour de cassation opère une substitution de motif, rejetant ainsi le raisonnement retenu par la Cour d'appel : la nullité du mandat du syndic pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé n'est donc pas un cas de carence du syndic au sens de l'article 49 du décret, mais bien un cas d'absence de syndic au sens de l'article 47 du décret.

La solution n'est pas nouvelle ; la Cour de cassation avait déjà jugé qu'un administrateur provisoire ne peut être désigné, sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, que s'il est établi que le syndicat est dépourvu de syndic.

Tel n'est pas le cas lorsque la résolution de l'assemblée générale renouvelant le mandat du syndic n'a pas été annulée par le tribunal, quand bien même la résolution initiale nommant ledit syndic aurait été, quant à elle, annulée (Cass. civ. 3^{ème}, 28 mai 2002, n°01-01.992).

A rapprocher : Article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; Article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; Article 49 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ; Cass. civ. 3^{ème}, 28 mai 2002, n°01-01.992 ; Article 14 du Code de procédure civile

FISCALITÉ

Le redevable légal de l'impôt en cas de cession d'un immeuble par une société de personnes est l'associé
CE, 8^e-3^e chambres, 11 avril 2018, n°409827

Ce qu'il faut retenir :

En cas de cession d'un bien immobilier par une société de personnes soumise au régime de la transparence fiscale, l'obligation de la société au paiement de l'impôt dû par les associés relevant des plus-values immobilières ne vaut qu'au moment de la cession de l'immeuble par la société. Ainsi, en cas de rectification du montant de la plus-value imposable, le principe de base s'applique, selon lequel la société de personnes n'est elle-même passible d'aucune imposition. Seuls les associés pourront être poursuivis en recouvrement.

Pour approfondir :

En l'espèce, l'administration fiscale avait remis en cause le montant des impositions afférentes à la plus-value réalisée par la SCI Vanves Solferino compte tenu de la cession de l'immeuble inscrit à son actif, impositions qui auraient dû être acquittées par la SCI.

En effet, l'administration a constaté qu'une augmentation de capital de la SCI décidée lors d'une AG tenue le jour même de la vente de l'immeuble, avait eu pour effet de porter la participation des deux associés personnes physiques de la SCI de 1 % à 49,51 % chacun.

L'administration fiscale a donc procédé à des rappels de cotisation d'impôt sur le revenu et de contributions sociales, assortis de l'intérêt de retard, considérant que la base d'imposition, soit la plus-value imposable réalisée par chacun de ces deux associés, était insuffisante.

Elle a émis un avis de mise en recouvrement de la somme globale des rappels au nom de la SCI. Deux mois plus tard, l'administration a émis un second avis de mise en recouvrement au nom d'un des associés personnes physiques d'un montant correspondant à sa quote-part de l'imposition supplémentaire.

La société requérante a donc contesté devant les juridictions administratives la mise en recouvrement effectuée en son nom.

Dans **la présente décision**, le Conseil d'Etat a rappelé que, en cas de cession de biens immobiliers ou de droits relatifs à ces biens par une SCI n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, les associés de cette société soumis à l'impôt sur le revenu sont les seuls redevables légaux, à proportion de leurs droits dans la société, de l'impôt sur la plus-value de cession prévu par les dispositions de l'article 150 U du CGI, établi et recouvré dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du CGI.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'en effet, en cas de cession d'un bien ou droit immobilier par une société ou un groupement soumis au régime fiscal des sociétés de personnes, l'impôt est acquitté par cette société ou ce groupement lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 150 VG et est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par les associés qui y sont soumis.

Toutefois, la Haute juridiction précise que, dans le cas où le versement opéré au moment du dépôt de ladite déclaration, a été calculé sur une base insuffisante, l'administration ne peut que mettre en recouvrement les compléments d'imposition correspondants au nom des seuls redevables légaux, à savoir les associés soumis à l'impôt sur le revenu, présents à la date de la cession de l'immeuble.

Ainsi, le Conseil d'Etat a considéré que la Cour Administrative d'appel avait commis une erreur de droit en jugeant que la société de personnes était tenue à une obligation de paiement de l'impôt sur le revenu dû sur la plus-value réalisée lors de la vente d'un bien immobilier appartenant à la société.

L'administration n'était donc pas fondée à établir un avis de mise en recouvrement au nom de la société pour lui réclamer le paiement de l'ensemble des sommes qu'elle aurait dû verser en application des articles L.256 et R.256-2 du LPF (en l'espèce, le complément d'imposition dû en raison d'une base déclarée initialement insuffisante).

A rapprocher : Articles 150 U et 150 V à 150 VH du CGI

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

SEPTEMBRE 2018

Quand le facility management dessine les contours des nouveaux services aux occupants

Soirée Club Planète Immo organisée par MDC, ANIMATEUR D'ECOSYSTEMES,
en partenariat avec SIMON ASSOCIES
13 septembre 2018 – Paris
En savoir plus

Et si l'immobilier devenait mobile ?

Conférence organisée par la RICS et le CNAM ICH OUEST,
en partenariat avec SIMON ASSOCIES
20 septembre 2018 – Nantes
En savoir plus