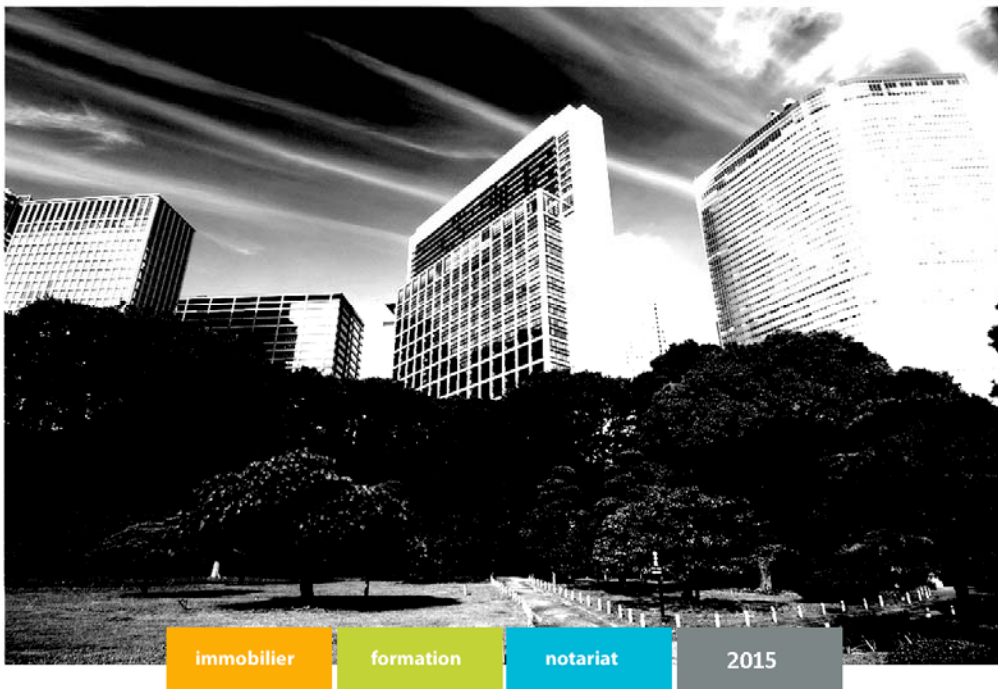




CRIDON Nord-Est

». Journées d'information 2015 [Printemps]



». Retour sur les lois récentes en droit de l'immobilier et en droit notarial des affaires

Par David Boulanger,

Directeur du CRIDON Nord-Est et du CFPN-Lille,
Maître de conférences à la Faculté de droit de Douai,

Par Thierry Dubaele,

Consultant associé au CRIDON Nord-Est,
Maître de conférences des Universités,

Par Bernard-Henri Dumortier,

Consultant associé au CRIDON Nord-Est,

& Frédéric Vauvillé,

Conseiller Scientifique du CRIDON Nord-Est,
Professeur agrégé des Universités.

PARTIE I : QUESTIONS DE DROIT IMMOBILIER

- I.] Quelle est l'actualité des droits de préférence et de préemption en cas de vente de terrains boisés ?**

- II.] Comment le notaire doit-il appréhender la fin de la garantie intrinsèque d'achèvement dans les VEFA ?**

- III.] Quelle est l'actualité de la responsabilité notariale en matière de VEFA ?**

- IV.] Quelles sont les conditions de l'application de la loi HAMON dans le domaine de la vente d'immeubles à construire ?**

- V.] Qu'implique l'application de la loi HAMON dans le domaine de l'immobilier ?**

- VI.] Quelle doit être l'attitude du notaire s'il constate que la loi HAMON n'a pas été respectée au stade du contrat préliminaire ?**

- VII.] Peut-on se dispenser de purger de nouveau le droit de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ?**

- VIII.] Comment mettre en œuvre le droit de rétractation de**

**l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation
dans le cas de la cession de lot de copropriété ?**

PARTIE II : QUESTIONS DE COPROPRIÉTÉ

I.] La vente du lot de copropriété

A.] Les conditions de la vente

B.] L'opposition à la vente

II.] Les obligations du syndic

A] Les comptes séparés

B] Les prestations nouvelles

PARTIE III : QUESTIONS DE BAIL COMMERCIAL

I.] Champ d'application du statut

A.] Baux dérogatoires

B.] Convention d'occupation précaire

C.] Application du statut aux étrangers

II.] Conclusion. Révision. Renouvellement. Fin de bail

- A.] La conclusion du bail (art.13 Loi Pinel)**
- B.] La révision et le renouvellement du bail**
- C.] La fin du bail**

III.] Transmission du bail

- A.] La clause de garantie solidaire (art.7 et 8 loi Pinel)**
- B.] Les opérations concernant la personnalité morale de la société locataire (art.6-II loi Pinel)**
- C.] La cession de l'entreprise en liquidation judiciaire (art.15 loi Pinel)**
- D.] Le droit de préemption des communes (art.17 loi Pinel)**
- E.] Création d'un droit de préemption au profit du locataire (art.14 loi Pinel. Art. L.145-46-1 du Code de commerce)**

IV.] Procédure et sanctions

V.] Focus sur les charges, les réparations et les mises aux normes

- A.] Article L.145-40-2**
- B.] Article R.145-35**
- C.] Article R.145-36**
- D.] Article R.145-37**
- E.] Application de ces dispositions dans le temps**

VI.] Les dispositions de la loi Pinel sont-elles d'ordre public ?

PARTIE IV : QUESTIONS AUTOUR DU DROIT D'INFORMATION DES SALARIÉS

I.] Champ d'application du dispositif

A.] Quant à l'entreprise cédée

- 1- La cession de petite et moyenne entreprise commerciale
- 2- La cession de droits sociaux

B.] Le champ d'application quant à la cession

- 1- La nature de la cession
 - a. Ce que ne précise pas la loi
 - b. Les cas légaux d'exclusion
- 2- La date de la cession

II.] La mise en œuvre du dispositif

A.] La question « quand » ou le moment de l'information

B.] La question « comment » ou les modes d'information

PARTIE V : ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE : LE NOTAIRE ET LE PROFESSIONNEL EN DIFFICULTÉ

I.] Le notaire, conseil du bailleur dont le locataire est en difficulté

A.] Quand peut-on dire que la résolution est acquise au jour de l'ouverture de la procédure ?

B.] Quand peut-on agir en résolution après l'ouverture de la procédure collective ?

II.] Apport d'immeuble à une SCI par des époux en difficulté : attention danger !

A.] La fraude paulienne

B.] Les nullités de la période suspecte

III.] Déclaration d'insaisissabilité et hypothèque judiciaire

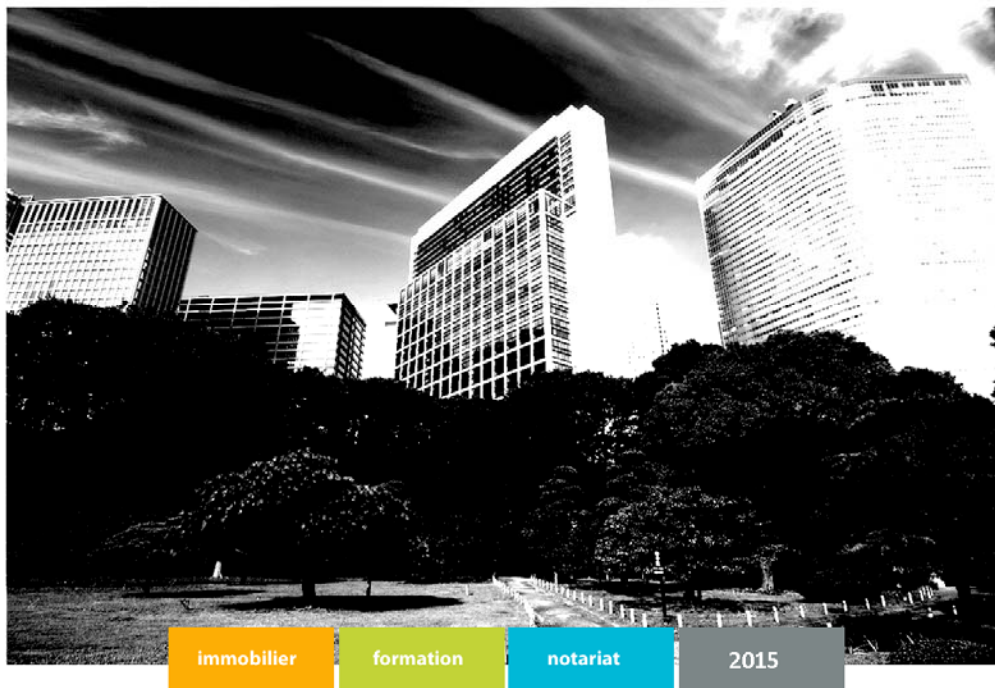
A.] Position du problème

B.] La réponse de la Cour de cassation

C.] Portée de l'arrêt



». Journées d'information 2015



PARTIE I **». Questions de droit immobilier**

Par David Boulanger,

Directeur du CRIDON Nord-Est et du CFPN-Lille,
Maître de conférences à la Faculté de droit de Douai

- I.] Quelle est l'actualité des droits de préférence et de préemption en cas de vente de terrains boisés ?**

- II.] Comment le notaire doit-il appréhender la fin de la garantie intrinsèque d'achèvement dans les VEFA ?**

- III.] Quelle est l'actualité de la responsabilité notariale en matière de VEFA ?**

- IV.] Quelles sont les conditions de l'application de la loi HAMON dans le domaine de la vente d'immeubles à construire ?**

- V.] Qu'implique l'application de la loi HAMON dans le domaine de l'immobilier ?**

- VI.] Quelle doit être l'attitude du notaire s'il constate que la loi HAMON n'a pas été respectée au stade du contrat préliminaire ?**

- VII.] Peut-on se dispenser de purger de nouveau le droit de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ?**

VIII.] Comment mettre en œuvre le droit de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans le cas de la cession de lot de copropriété ?



I.] Quelle est l'actualité des droits de préférence et de préemption en cas de vente de terrains boisés ?

Code :

• **Code forestier :**

» **Droit de préférence des propriétaires de terrains boisés**

Article L. 331-19

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence dans les conditions définies au présent article. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.

Le vendeur est tenu de notifier aux propriétaires des parcelles boisées contiguës mentionnées au premier alinéa le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'adresse enregistrée au cadastre ou par remise contre récépissé. Lorsque le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix, le vendeur peut rendre publics le prix et les conditions de la cession projetée par voie d'affichage en mairie durant un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.

Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'affichage en mairie ou à compter de la notification pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise

contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui sont indiqués par le vendeur.

Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de l'acheteur dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit dans les conditions mentionnées au troisième alinéa.

Ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption, et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de personnes morales chargées d'une mission de service public par le code rural et de la pêche maritime ou par le code de l'urbanisme.

Article L. 331-20

Est nulle toute vente opérée en violation de l'article L. 331-19. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui la notification mentionnée au deuxième alinéa de cet article devait être adressée ou par leurs ayants droit.

Article L. 331-21

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 ne s'applique pas lorsque la vente doit intervenir :

- 1° Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts ;

2° En application du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ;

3° Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;

5° Au profit d'un co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19 ;

6° Au profit du nu-propiétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propiété ;

7° Sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ;

8° Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non ;

9° Au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

». Prerogatives des communes et de l'Etat

• Code forestier :

Article L. 331-22

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un

document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3 bénéficie d'un droit de préemption.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 n'est pas applicable

Article L. 331-23

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, l'Etat bénéficie d'un droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente. L'officier public chargé de la vente informe le représentant de l'Etat dans le département. En cas de silence pendant trois mois, l'Etat est réputé renoncer à son droit. L'exercice de son droit de préemption par l'Etat prive d'effet les droits de préférence et de préemption définis aux articles L. 331-19 à L. 331-22

Article L. 331-24

En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence. La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.

Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préférence de la commune au prix et aux conditions indiqués.

Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires de parcelles contiguës à la propriété exercent

concurrentement à la commune le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19, le vendeur choisit librement à qui céder son bien.

Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'article L. 331-21.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit.

Est nulle toute vente opérée en violation du droit de préférence de la commune. L'action en nullité se prescrit par cinq ans.

Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de leur incorporation au domaine communal.

*

II.] Comment le notaire doit-il appréhender la fin de la garantie intrinsèque d'achèvement dans les VEFA ?

Législation :

• Ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

La présente ordonnance s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015 (art. 3)

Code :

• Code de la construction et de l'habitation :

Article L. 261-10

Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être

conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci-dessous.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres Ier, II (sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Article L. 261-10-1

Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Article L. 261-11

Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L. 261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du

contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt. L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Article L. 261-11-1

Au cas où le contrat défini à l'article L. 261-11 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par l'autorité administrative.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

*

III.] Quelle est l'actualité de la responsabilité notariale en matière de VEFA ?

Jurisprudence :

- Cass. Civ. plénière, 5 décembre 2014

COUR DE CASSATION
Assemblée plénière

Audience publique
du vendredi 5 décembre 2014

n° de pourvoi: **13-19674**

Cassation partielle

M. Louvel (premier président), président

Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouloche, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Christian X...,

2°/ Mme Brigitte Y..., épouse X...,

domiciliés tous deux...

contre l'arrêt rendu le 28 mars 2013 par la cour d'appel de Bordeaux (1re chambre civile, section B), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société A..., société civile professionnelle, dont le siège est 5 place de l'Hôtel de Ville, 95300 Pontoise,

2°/ à M. Christian Z..., domicilié...,

3°/ à la société Caisse régionale normande de financement (Norfi), dont le siège est 17 rue du 11 Novembre, 14000 Caen,

4°/ à la société Catalunya Banc, SA, société de droit étranger, dont le siège est 6 plaza

Antonio Maura, 08021 Barcelone (Espagne), prise en la personne de son représentant légal en France, domicilié 4 boulevard Georges Clemenceau, 66000 Perpignan,

5°/ à la société Laurent Mayon, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est 54 cours Georges Clemenceau, 33081 Bordeaux, prise en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SCI Les Terrasses d'Alembe,

6°/ à la société Brouard-Daudé, société civile professionnelle, dont le siège est 34 rue Sainte-Anne, 75001 Paris, prise en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Prestige Finance,

défendeurs à la cassation ;

La société Caisse régionale normande de financement (Norfi), défenderesse au pourvoi principal, a formé un pourvoi incident et provoqué contre le même arrêt ;

M. le premier président a, par ordonnance du 30 mai 2014, renvoyé la cause et les parties devant l'assemblée plénière ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, devant l'assemblée plénière, les moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Ces moyens ont été formulés dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat de M. et Mme X... ;

Un mémoire en défense au pourvoi principal et un pourvoi incident et provoqué ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par Me Foussard, avocat de la société Caisse régionale normande de financement (Norfi) ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, devant l'assemblée plénière, les moyens de cassation également annexés au présent arrêt ;

Un mémoire en défense au pourvoi incident et un mémoire complémentaire en défense au pourvoi incident ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament ;

Un mémoire en défense au pourvoi principal et un mémoire en défense au pourvoi incident et provoqué ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Bouilloche, avocat de M. Z... ;

Un mémoire en défense au pourvoi principal et des conclusions de mise hors de cause ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la SCP A... ;

Un mémoire en défense au pourvoi provoqué a été déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, avocat de la société de droit espagnol Catalunya Banc ;

Le rapport écrit de Mme Andrich, conseiller, et l'avis écrit de Mme Lesueur de Givry, premier avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;

Sur quoi, LA COUR, siégeant en assemblée plénière, en l'audience publique du 21 novembre 2014, où étaient présents : M. Louvel, premier président, M. Terrier, Mme Flise, M. Guérin, Mme Batut, M. Frouin, Mme Mouillard, présidents, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Gridel, Mme Nocquet, M. Chollet, Mmes Bardy, Riffault-Silk, M. Mas, Mmes Brégeon, Guyot, M. Pimouille, Mmes Ladant, Duval-Arnould, conseillers, Mme Lesueur de Givry, premier avocat général, Mme Tardi, directeur de greffe ;

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, assistée de Mme Polese-Rochard, greffier en chef au service de documentation, des études et du rapport, les observations de la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament et de Me Foussard, l'avis de Mme Lesueur de Givry, premier avocat général, auquel les parties invitées à le faire, n'ont pas souhaité répliquer, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à M. et Mme X... du désistement de leur pourvoi tel que dirigé contre la société Catalunya Banc, venant aux droits de la société Caixa d'Estalvis de Catalunya Terragona I Mansera, la société Laurent Mayon, en sa qualité de liquidateur de la SCI Les Terrasses d'Alembe, et la société Brouard-Daudé, en sa qualité de liquidateur de la société Prestige finance ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 5 octobre 2007 reçu par la société civile professionnelle A... (la SCP A...), notaire, M. et Mme X... ont, au moyen d'un emprunt souscrit auprès de la société Caisse régionale normande de financement (la société Norfi), acquis de la SCI Les Terrasses d'Alembe (la SCI) un appartement et un emplacement de stationnement en l'état futur d'achèvement ; que la société Caixa d'Estalvis de Catalunya, devenue la société Caixa d'Estalvis de Catalunya Terragona I Mansera (la société Caixa) a consenti, le 11 juillet 2007, une garantie d'achèvement selon contrat stipulant que les versements correspondant aux appels de fonds à mesure de l'exécution des travaux devaient, pour être libératoires, être effectués entre les mains du garant ; que le premier appel de fonds a été payé par la société Norfi directement à la SCI, au vu d'une attestation d'achèvement des fondations établie par M. Z..., architecte ; que les travaux n'ayant, en réalité, pas commencé, le permis de construire a expiré deux ans après sa délivrance, soit le 12 octobre 2007 ; que M. et Mme X... ont assigné la SCI depuis lors en liquidation judiciaire, la société Caixa, la SCP A..., notaire, M. Z... et la société Norfi en résolution de la vente et du contrat de prêt et en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, qui est préalable :

Attendu que la société Norfi fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme à M. et Mme X..., alors, selon le moyen, que l'obligation faite à l'auteur des conclusions de communiquer ses pièces, simultanément au dépôt et à la notification de ses conclusions, est sanctionnée par l'obligation pour le juge, dès lors que la partie adverse le demande, d'écarter des débats les pièces non

communiquées en même temps que les conclusions ; qu'en refusant de faire droit à la demande de la société Norfi visant à faire écarter les pièces qui n'avaient pas été communiquées en même temps que les conclusions, au motif que la preuve d'une atteinte aux droits de la défense n'a pas été rapportée, quand la sanction est automatique et qu'elle devait être appliquée avant que les juges du fond puissent examiner les demandes de M. et Mme X... à l'encontre de la société Norfi, les juges du fond ont violé l'article 906 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société intimée, à qui les appelants avaient communiqué leurs pièces quelques jours après la notification des conclusions au soutien desquelles elles étaient produites et qui avait conclu à trois reprises et pour la dernière fois en décembre 2011, avait été en mesure, avant la clôture de l'instruction le 2 octobre 2012, de répondre à ces pièces et souverainement retenu que les pièces avaient été communiquées en temps utile, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il n'y avait pas lieu de les écarter ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour débouter M. et Mme X... de leur demande indemnitaire à l'encontre de la SCP A..., notaire, l'arrêt retient qu'à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement conclu entre la SCI et M. et Mme X... reçu par la SCP A..., le 5 octobre 2007, le vendeur, qui a indiqué qu'une déclaration d'ouverture du chantier avait été faite par lui le 1er juin 2007, disposait d'un délai de quatre mois et demi et que ce délai étant suffisant pour commencer la construction de manière significative afin d'éviter la péremption, le notaire n'avait pas à procéder à d'autres vérifications ou à exiger la justification d'une demande de prorogation du permis de construire qui n'était pas nécessaire en cas de commencement des travaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que ni la formalité d'une déclaration d'ouverture de chantier ni l'existence d'une garantie d'achèvement ne

dispensaient le notaire, tenu d'assurer l'efficacité de l'acte de vente en état futur d'achèvement qu'il dressait le 5 octobre 2007, de vérifier le commencement effectif des travaux, seule circonstance de nature à prolonger le délai de validité du permis de construire délivré le 12 octobre 2005, en l'absence de demande de prorogation, et d'informer les acquéreurs des risques qu'ils couraient, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le deuxième moyen du pourvoi principal et le troisième moyen du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour limiter la condamnation prononcée contre la société Norfi au profit de M. et Mme X..., après partage de responsabilité, l'arrêt retient qu'il y a lieu de tenir compte de la propre négligence des acquéreurs qui n'ont pas respecté les clauses de l'acte ;

Qu'en statuant ainsi après avoir relevé que selon l'acte de vente auquel elle était partie, la société Norfi, banquier prêteur, devait procéder au paiement des acomptes directement entre les mains du garant d'achèvement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;

Attendu que la cassation prononcée sur le deuxième moyen du pourvoi principal n'emporte pas la cassation par voie de conséquence visée à la première branche du troisième moyen du même pourvoi ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen du pourvoi principal, pris en ses deuxième et troisième branches, ni sur le deuxième et le quatrième moyens du pourvoi incident qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ses dispositions relatives à la responsabilité de la SCP A... et de la société Norfi envers M. et Mme X..., l'arrêt rendu le 28 mars 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne la SCP A... et la société Norfi aux dépens exposés par M. et Mme X... et laisse à chacune des autres parties la charge des dépens qu'elle a exposés ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCP A... et la société Norfi à payer, chacune, la somme de 3 000 euros à M. et Mme X... et rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera

transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en assemblée plénière, et prononcé le cinq décembre deux mille quatorze par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée:

Cour d'appel de Bordeaux, du 28 mars 2013



• Cass. Civ. 1, 13 mai 2014.

COUR DE CASSATION

Chambre civile 1

Audience publique

du 13 mai 2014

n° de pourvoi: 13-16056

Cassation partielle

M. Charruault (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bénabent et Jehannin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte authentique reçu le 4 octobre 2004 par la société civile professionnelle Rostowsky, titulaire d'un office notarial à Sedan, la société civile immobilière Agence bâtiment conseil et développement a vendu aux époux X... une maison d'habitation en l'état futur d'achèvement ; que l'immeuble n'ayant pas été achevé, les acquéreurs ont recherché la

responsabilité du notaire, lui reprochant, notamment, de ne pas avoir attiré leur attention sur les risques éventuels de non-achèvement de l'immeuble quand seule une garantie intrinsèque était offerte ;

Attendu que pour accueillir leur action et condamner la société notariale au paiement de dommages-intérêts au titre de la perte de chance d'obtenir l'achèvement de l'immeuble acquis, l'arrêt énonce que s'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement, contrat soumis à une réglementation spécifique et particulièrement technique pour un acheteur profane, l'information due à celui-ci a notamment pour objet de lui permettre de donner son consentement en parfaite connaissance de cause, compte tenu de la probabilité, inhérente à la nature même de l'opération, de non-achèvement des travaux ; que dans cette perspective, il incombait donc au notaire d'expliquer clairement à l'acquéreur la différence existant entre, d'une part, la garantie intrinsèque, garantie notoirement aléatoire et peu protectrice pour ce dernier en cas de défaillance du vendeur, et d'autre part, la garantie extrinsèque, qui offre à l'acquéreur une véritable sécurité financière, en prévoyant l'intervention d'un organisme financier destiné à fournir, le cas échéant, les sommes nécessaires à l'achèvement ; que cette information n'a nullement pour objet d'exiger

du notaire qu'il porte un jugement de valeur sur l'une ou l'autre des garanties, expressément voulues par le législateur, et a pour seule finalité de mettre l'acquéreur en mesure d'apprécier la portée de son engagement, le notaire n'ayant bien évidemment pas vocation à s'immiscer dans le choix de la garantie, qui incombe au vendeur et non à l'acquéreur ;

Attendu, cependant, que la garantie intrinsèque est une option ouverte par la loi au vendeur et que, si elle ne présente pas la même sûreté que la garantie extrinsèque, elle n'en est pas moins licite ; qu'il ne saurait en conséquence être reproché à un notaire de ne pas avoir attiré l'attention des acquéreurs sur les risques inhérents à un dispositif prévu par la loi, dès lors que toutes les conditions d'application étaient réunies et que rien ne pouvait laisser supposer que la garantie fournie ne pourrait être utilement mise en oeuvre ;

Qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la SCP Rostowsky a manqué à son obligation d'information et de conseil à l'égard

des époux X..., en ce qu'il dit que le préjudice subi par les intéressés est une perte de chance d'obtenir l'achèvement de l'immeuble acquis évaluée à la somme de 34 829,35 euros et en ce qu'il condamne la SCP Rostowsky à payer aux époux X... la somme de 34 829,35 euros avec intérêts au taux légal à compter du jugement, l'arrêt rendu le 29 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize mai deux mille quatorze..

Décision attaquée:

Cour d'appel de Reims, du 29 janvier 2013

*

● **Cass. Civ. 3, 23 octobre 2013.**

COUR DE CASSATION

Assemblée plénière

Audience publique

du mercredi 23 octobre 2013

n° de pourvoi: **12-24796**

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME
CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mai 2012), que, par acte du 19 février 2008, M. X... a réservé deux lots dans un immeuble à construire par la société Bécarré Lebas Choron et a versé un dépôt de garantie ; que la date de signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement a été fixée par avenant au 30 septembre 2008 ; que, le 17 septembre 2008, le notaire du vendeur a notifié le projet d'acte de vente à M. X... qui a réclamé au vendeur, le 16 octobre 2008, la restitution du dépôt de

garantie ; que M. X... a assigné en paiement la société Bécarré Lebas Choron et la société Compagnie foncière de crédit, dépositaire, aux droits de laquelle se trouve la société Crédit foncier de France ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande alors, selon le moyen :

1°/ que, dans ses conclusions, il avait fait valoir que les dispositions des articles L. 261-15 et R. 261-4, alinéa 4, du code de la construction et de l'habitation prévoyaient la restitution du dépôt de garantie par le réservant, dans le délai de trois mois, à défaut de conclusion du contrat par la faute du vendeur, faute constituée, en l'espèce, par le défaut de convocation à la signature de l'acte de vente dans le délai prévu, par le défaut de notification du projet d'acte en temps utile, l'acquéreur n'étant pas tenu de renoncer au délai légal de réflexion et n'ayant pas même été invité à le faire ; qu'en considérant, pour rejeter la demande de restitution du dépôt de garantie versé à la société Bécarré Lebas Choron, que M. X... pouvait renoncer au délai aux fins de permettre la signature de la vente dans le délai contractuel ou signer après l'expiration du délai, la cour d'appel qui n'a pas recherché, comme elle y était invitée, si le réservant disposait de la faculté légale d'enfermer le réservataire dans l'alternative suivante, soit renoncer au délai légal de réflexion, soit signer la vente après l'expiration du délai contractuel, en dépit du caractère d'ordre public des dispositions applicables aux conditions de la restitution du dépôt de garantie a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées ;

2°/ que, ses conclusions, se fondant sur les dispositions des articles L. 261-10 et suivants et R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation, il avait fait valoir que le projet de vente qui lui avait été communiqué n'était ni complet ni conforme à l'acte authentique qui devait être soumis aux parties pour la

signature et avait énuméré les multiples anomalies qui affectaient ce projet et qui s'opposaient à ce qu'il puisse être signé en l'état, notamment à défaut de justification du dépôt de la garantie d'achèvement ; qu'en rejetant la demande de restitution du dépôt de garantie formée par M. X..., la cour d'appel qui s'est déterminée en opérant une distinction entre les éléments essentiels à la vente et les autres mais qui n'a pas recherché, comme elle y était invitée, si la spécialité de la vente d'un immeuble à construire, et les dispositions d'ordre public qui la régissent, n'imposaient pas au réservant de notifier, dans le respect des délais, un projet de vente complet, et de joindre à celui-ci, dans les mêmes délais, tous les documents prescrits par les textes dans une volonté de protection du réservataire, ce qui, à défaut, conférait au vendeur l'imputabilité de l'échec de la vente, a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, dans une lettre du 19 septembre 2008, M. X... avait admis que l'acte de vente ne pourrait pas être signé dans le délai prévu au contrat eu égard aux modifications qu'il sollicitait, que le notaire du vendeur avait adressé le 22 septembre 2008 au notaire de M. X... le projet d'acte accompagné des documents nécessaires à l'exception des pièces consultables en son étude et que le notaire de M. X... n'avait formulé aucune observation relative à des imprécisions de l'acte portant sur des éléments substantiels et retenu que le délai de réflexion d'un mois avait été observé dès lors que le vendeur avait laissé à l'acquéreur le loisir de fixer la date de signature, au besoin au-delà du délai légal, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes et qui a pu en déduire que la vente n'avait pas été signée du fait de l'acquéreur de sorte que la demande de restitution du dépôt de garantie devait être rejetée, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société Bécarré Lebas Choron la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois octobre deux mille treize.

Décision attaquée:

Cour d'appel de Paris, du 31 mai 2012

*

IV.] Quelles sont les conditions de l'application de la loi HAMON dans le domaine de la vente d'immeubles à construire ?

V.] Qu'implique l'application de la loi HAMON dans le domaine de l'immobilier ?

VI.] Quelle doit être l'attitude du notaire s'il constate que la loi HAMON n'a pas été respectée au stade du contrat préliminaire ?

Code :

• Code de la consommation :

». Définitions et champ d'application

Article L. 121-16

Au sens de la présente section, sont considérés comme :

1° "Contrat à distance" tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, dans le cadre d'un système organisé de vente ou de prestation de services à distance, sans la présence physique simultanée du professionnel et du consommateur, par le recours exclusif à une ou plusieurs techniques

de communication à distance jusqu'à la conclusion du contrat ;

2° "Contrat hors établissement" tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur :

a) Dans un lieu qui n'est pas celui où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle, en la présence physique simultanée des parties, y compris à la suite d'une sollicitation ou d'une offre faite par le consommateur ;

b) Ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au

moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes ;

c) Ou pendant une excursion organisée par le professionnel ayant pour but ou pour effet de promouvoir et de vendre des biens ou des services au consommateur ;

3° "Support durable" tout instrument permettant au consommateur ou au professionnel de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement afin de pouvoir s'y reporter ultérieurement pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.

Article L. 121-16-1

I.-Sont exclus du champ d'application de la présente section :

1° Les contrats portant sur les services sociaux, y compris le logement social, l'aide à l'enfance et aux familles, à l'exception des services à la personne mentionnés à l'article L. 7231-1 du code du travail ;

2° Les contrats portant sur les services de santé fournis par des professionnels de la santé aux patients pour évaluer, maintenir ou rétablir leur état de santé, y compris la prescription, la délivrance et la fourniture de médicaments et de dispositifs médicaux ;

3° Les contrats portant sur les jeux d'argent mentionnés à l'article L. 320-1 du code de la sécurité intérieure, y compris les loteries, les jeux de casino et les transactions portant sur des paris ;

4° Les contrats portant sur les services financiers ;

5° Les contrats portant sur un forfait touristique, au sens de l'article L. 211-2 du code du tourisme ;

6° Les contrats portant sur les contrats d'utilisation de biens à temps partagé, les contrats de produits de vacances à long terme et les contrats de revente et d'échange mentionnés aux articles L. 121-60 et L. 121-61 du présent code ;

7° Les contrats rédigés par un officier public ;

8° Les contrats portant sur la fourniture de denrées alimentaires, de boissons ou d'autres biens ménagers de consommation courante, qui sont livrés physiquement par un professionnel lors de tournées fréquentes et régulières au domicile ou au lieu de résidence ou de travail du consommateur ;

9° Les contrats portant sur les services de transport de passagers, à l'exception des dispositions prévues à l'article L. 121-19-3 ;

10° Les contrats conclus au moyen de distributeurs automatiques ou de sites commerciaux automatisés ;

11° Les contrats conclus avec des opérateurs de télécommunications pour l'utilisation des cabines téléphoniques publiques ou aux fins d'une connexion unique par téléphone, internet ou télécopie, notamment les services et produits à valeur ajoutée accessibles par voie téléphonique ou par message textuel.

II.-Pour les contrats ayant pour objet la construction, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers, ainsi que ceux relatifs à des droits portant sur des biens immobiliers ou à la location de biens à usage d'habitation principale, conclus hors établissement, seules sont applicables les sous-sections 2, 3, 6 et 7.

III.-Les sous-sections 2, 3, 6 et 7, applicables aux relations entre consommateurs et professionnels, sont étendues aux contrats conclus hors établissement entre deux professionnels dès lors que l'objet de ces contrats n'entre pas dans le champ de l'activité principale du professionnel sollicité et que le nombre de salariés employés par celui-ci est inférieur ou égal à cinq.

Article L. 121-16-2

La présente section s'applique aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en

quantité déterminée ainsi que sur la fourniture de chauffage urbain et de contenu numérique non fourni sur un support matériel.

*

». Obligations d'information précontractuelle

Article L. 121-17

I.-Préalablement à la conclusion d'un contrat de vente ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes :

1° Les informations prévues aux articles L. 111-1 et L. 111-2 ;

2° Lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit ainsi que le formulaire type de rétractation, dont les conditions de présentation et les mentions qu'il contient sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

3° Le cas échéant, le fait que le consommateur supporte les frais de renvoi du bien en cas de rétractation et, pour les contrats à distance, le coût de renvoi du bien lorsque celui-ci, en raison de sa nature, ne peut normalement être renvoyé par la poste ;

4° L'information sur l'obligation du consommateur de payer des frais lorsque celui-ci exerce son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services, de distribution d'eau, de fourniture de gaz ou d'électricité et d'abonnement à un réseau de chauffage urbain dont il a demandé expressément l'exécution avant la fin du délai de rétractation ; ces frais sont calculés selon les modalités fixées à l'article L. 121-21-5 ;

5° Lorsque le droit de rétractation ne peut être exercé en application de l'article L. 121-21-8, l'information selon laquelle le consommateur ne bénéficie pas de ce droit ou, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles le consommateur perd son droit de rétractation ;

6° Les informations relatives aux coordonnées du professionnel, le cas échéant aux coûts de l'utilisation de la technique de communication à distance, à l'existence de codes de bonne conduite, le cas échéant aux cautions et garanties, aux modalités de résiliation, aux modes de règlement des litiges et aux autres conditions contractuelles, dont la liste et le contenu sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

II.-Si le professionnel n'a pas respecté ses obligations d'information concernant les frais supplémentaires mentionnés au I de l'article L. 113-3-1 et au 3° du I du présent article, le consommateur n'est pas tenu au paiement de ces frais.

III.-La charge de la preuve concernant le respect des obligations d'information mentionnées à la présente sous-section pèse sur le professionnel.

*

». Dispositions particulières applicables aux contrats conclus hors établissement

Article L. 121-18

Dans le cas d'un contrat conclu hors établissement, le professionnel fournit au consommateur, sur papier ou, sous réserve de l'accord du consommateur, sur un autre support durable, les informations prévues au I de l'article L. 121-17. Ces informations sont rédigées de manière lisible et compréhensible.

Article L. 121-18-1

Le professionnel fournit au consommateur un exemplaire daté du contrat conclu hors établissement, sur papier signé par les parties ou, avec l'accord du consommateur, sur un autre support durable, confirmant l'engagement exprès des parties. Ce contrat comprend, à peine de nullité, toutes les informations mentionnées au I de l'article L. 121-17.

Le contrat mentionne, le cas échéant, l'accord exprès du consommateur pour la fourniture d'un contenu numérique indépendant de tout support matériel avant l'expiration du délai de rétractation et, dans cette hypothèse, le renoncement de ce dernier à l'exercice de son droit de rétractation.

Le contrat est accompagné du formulaire type de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17.

Article L. 121-18-2

Le professionnel ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement.

». Droit de rétractation applicable aux contrats conclus à distance et hors établissement

Article L. 121-21

Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de

Toutefois, ne sont pas soumis au premier alinéa :

1° La souscription à domicile d'un abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts ;

2° Les contrats à exécution successive, conclus dans les conditions prévues à la présente section et proposés par un organisme agréé ou relevant d'une décision de l'autorité administrative, ayant pour objet la fourniture de services mentionnés à l'article L. 7231-1 du code du travail ;

3° Les contrats conclus au cours de réunions organisées par le vendeur à son domicile ou au domicile d'un consommateur ayant préalablement et expressément accepté que cette opération se déroule à son domicile ;

4° Les contrats ayant pour objet des travaux d'entretien ou de réparation à réaliser en urgence au domicile du consommateur et expressément sollicités par lui, dans la limite des pièces de rechange et travaux strictement nécessaires pour répondre à l'urgence.

Pour les contrats mentionnés aux 1° et 2° du présent article, le consommateur dispose d'un droit de résiliation du contrat à tout moment et sans préavis, frais ou indemnité et d'un droit au remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée du contrat restant à courir.



rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que

ceux prévus aux articles L. 121-21-3 à L. 121-21-5. Toute clause par laquelle le consommateur abandonne son droit de rétractation est nulle.

Le délai mentionné au premier alinéa du présent article court à compter du jour :

1° De la conclusion du contrat, pour les contrats de prestation de services et ceux mentionnés à l'article L. 121-16-2 ;

2° De la réception du bien par le consommateur ou un tiers, autre que le transporteur, désigné par lui, pour les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de biens. Le consommateur peut exercer son droit de rétractation à compter de la conclusion du contrat.

Dans le cas d'une commande portant sur plusieurs biens livrés séparément ou dans le cas d'une commande d'un bien composé de lots ou de pièces multiples dont la livraison est échelonnée sur une période définie, le délai court à compter de la réception du dernier bien ou lot ou de la dernière pièce.

Pour les contrats prévoyant la livraison régulière de biens pendant une période définie, le délai court à compter de la réception du premier bien.

Lorsque le contrat ayant pour objet l'acquisition ou le transfert d'un bien immobilier est précédé d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale de vente, conclus hors établissement, le délai de rétractation court à compter de la conclusion de ce contrat préliminaire ou de cette promesse.

Pour les contrats ayant pour objet la construction de biens immobiliers, le délai de rétractation court à compter de leur conclusion.

Article L. 121-21-1

Lorsque les informations relatives au droit de rétractation n'ont pas été fournies au consommateur dans les conditions prévues au 2° du I de l'article L. 121-17, le délai de

rétractation est prolongé de douze mois à compter de l'expiration du délai de rétractation initial, déterminé conformément à l'article L. 121-21.

Toutefois, lorsque la fourniture de ces informations intervient pendant cette prolongation, le délai de rétractation expire au terme d'une période de quatorze jours à compter du jour où le consommateur a reçu ces informations.

Article L. 121-21-2

Le professionnel ne peut recevoir aucun Le consommateur informe le professionnel de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-21, le formulaire de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17 ou toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté, exprimant sa volonté de se rétracter.

Le professionnel peut également permettre au consommateur de remplir et de transmettre en ligne, sur son site internet, le formulaire ou la déclaration prévus au premier alinéa du présent article. Dans cette hypothèse, le professionnel communique, sans délai, au consommateur un accusé de réception de la rétractation sur un support durable.

La charge de la preuve de l'exercice du droit de rétractation dans les conditions prévues au présent article pèse sur le consommateur.

Article L. 121-21-3

Le consommateur renvoie ou restitue les biens au professionnel ou à une personne désignée par ce dernier, sans retard excessif et, au plus tard, dans les quatorze jours suivant la communication de sa décision de se rétracter conformément à l'article L. 121-21-2, à moins que le professionnel ne propose de récupérer lui-même ces biens.

Le consommateur ne supporte que les coûts directs de renvoi des biens, sauf si le professionnel accepte de les prendre à sa charge ou s'il a omis d'informer le consommateur que ces coûts sont à sa charge. Néanmoins, pour les contrats conclus hors établissement, lorsque les biens sont livrés au domicile du consommateur au moment de la

conclusion du contrat, le professionnel récupère les biens à ses frais s'ils ne peuvent pas être renvoyés normalement par voie postale en raison de leur nature.

La responsabilité du consommateur ne peut être engagée qu'en cas de dépréciation des biens résultant de manipulations autres que celles nécessaires pour établir la nature, les caractéristiques et le bon fonctionnement de ces biens, sous réserve que le professionnel ait informé le consommateur de son droit de rétractation, conformément au 2° du I de l'article L. 121-17.

Article L. 121-21-4

Lorsque le droit de rétractation est exercé, le professionnel est tenu de rembourser le consommateur de la totalité des sommes versées, y compris les frais de livraison, sans retard injustifié et au plus tard dans les quatorze jours à compter de la date à laquelle il est informé de la décision du consommateur de se rétracter.

Pour les contrats de vente de biens, à moins qu'il ne propose de récupérer lui-même les biens, le professionnel peut différer le remboursement jusqu'à récupération des biens ou jusqu'à ce que le consommateur ait fourni une preuve de l'expédition de ces biens, la date retenue étant celle du premier de ces faits.

Au-delà, les sommes dues sont de plein droit majorées du taux d'intérêt légal si le remboursement intervient au plus tard dix jours après l'expiration des délais fixés aux deux premiers alinéas, de 5 % si le retard est compris entre dix et vingt jours, de 10 % si le retard est compris entre vingt et trente jours, de 20 % si le retard est compris entre trente et soixante jours, de 50 % entre soixante et quatre-vingt-dix jours et de cinq points supplémentaires par nouveau mois de retard jusqu'au prix du produit, puis du taux d'intérêt légal.

Le professionnel effectue ce remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui utilisé par le consommateur pour la transaction initiale, sauf accord exprès du consommateur pour qu'il utilise un autre moyen de paiement et dans la mesure où le

remboursement n'occasionne pas de frais pour le consommateur.

Article L. 121-21-5

Si le consommateur souhaite que l'exécution d'une prestation de services commence avant la fin du délai de rétractation mentionné à l'article L. 121-21, le professionnel recueille sa demande expresse sur papier ou sur support durable.

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de prestation de services dont l'exécution a commencé, à sa demande expresse, avant la fin du délai de rétractation verse au professionnel un montant correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter ; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat.

Aucune somme n'est due par le consommateur ayant exercé son droit de rétractation si sa demande expresse n'a pas été recueillie en application du premier alinéa du présent article ou si le professionnel n'a pas respecté l'obligation d'information prévue au 4° du I de l'article L. 121-17.

Article L. 121-21-6

Le consommateur qui a exercé son droit de rétractation d'un contrat de fourniture de contenu numérique non fourni sur un support matériel n'est redevable d'aucune somme si :

1° Le professionnel n'a pas recueilli son accord préalable exprès pour l'exécution du contrat avant la fin du délai de rétractation ainsi que la preuve de son renoncement à son droit de rétractation ;

2° Le contrat ne reprend pas les mentions prévues au deuxième alinéa des articles L. 121-18-1 et L. 121-19-2.

Article L. 121-21-7

L'exercice du droit de rétractation met fin à l'obligation des parties soit d'exécuter le contrat à distance ou le contrat hors établissement, soit de le conclure lorsque le consommateur a fait une offre.

L'exercice du droit de rétractation d'un contrat principal à distance ou hors établissement met automatiquement fin à tout contrat accessoire, sans frais pour le consommateur autres que ceux prévus aux articles L. 121-21-3 à L. 121-21-5.

Article L. 121-21-8

Le droit de rétractation ne peut être exercé pour les contrats :

1° De fourniture de services pleinement exécutés avant la fin du délai de rétractation et dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation;

2° De fourniture de biens ou de services dont le prix dépend de fluctuations sur le marché financier échappant au contrôle du professionnel et susceptibles de se produire pendant le délai de rétractation ;

3° De fourniture de biens confectionnés selon les spécifications du consommateur ou nettement personnalisés ;

4° De fourniture de biens susceptibles de se détériorer ou de se périmer rapidement ;

5° De fourniture de biens qui ont été descellés par le consommateur après la livraison et qui ne peuvent être renvoyés pour des raisons d'hygiène ou de protection de la santé ;

6° De fourniture de biens qui, après avoir été livrés et de par leur nature, sont mélangés de manière indissociable avec d'autres articles ;

7° De fourniture de boissons alcoolisées dont la livraison est différée au-delà de trente jours et dont la valeur convenue à la conclusion du contrat dépend de fluctuations sur le marché échappant au contrôle du professionnel ;

8° De travaux d'entretien ou de réparation à réaliser en urgence au domicile du consommateur et expressément sollicités par lui, dans la limite des pièces de rechange et travaux strictement nécessaires pour répondre à l'urgence ;

9° De fourniture d'enregistrements audio ou vidéo ou de logiciels informatiques lorsqu'ils ont été descellés par le consommateur après la livraison ;

10° De fourniture d'un journal, d'un périodique ou d'un magazine, sauf pour les contrats d'abonnement à ces publications ;

11° Conclues lors d'une enchère publique ;

12° De prestations de services d'hébergement, autres que d'hébergement résidentiel, de services de transport de biens, de locations de voitures, de restauration ou d'activités de loisirs qui doivent être fournis à une date ou à une période déterminée ;

13° De fourniture d'un contenu numérique non fourni sur un support matériel dont l'exécution a commencé après accord préalable exprès du consommateur et renoncement exprès à son droit de rétractation.

*

». Sanctions administratives

Article L. 121-22

Tout manquement aux articles L. 121-17, L. 121-18, L. 121-19 à L. 121-19-3 et L. 121-20 est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 141-1-2.

Article L. 121-22-1

Tout manquement à la sous-section 6 de la présente section encadrant les conditions d'exercice du droit de rétractation reconnu au consommateur, ainsi que ses effets, est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée

dans les conditions prévues à l'article L. 141-1-2.

*

VII.] Peut-on se dispenser de purger de nouveau le droit de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ?

Jurisprudence :

- Cass. Civ. 3, 8 juillet 2014

COUR DE CASSATION **Assemblée plénière**

Audience publique
du vendredi 5 décembre 2014

n° de pourvoi: **13-19330**

Rejet

M. Terrier (président), président
Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen et le second moyen, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que M. et Mme X... s'étaient engagés en toute connaissance des contraintes environnementales du lotissement sans que leur consentement ne fût vicié et qu'en signant l'acte authentique sans émettre de réserve ils avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige ni violé le principe de la contradiction et devant

laquelle il n'était pas soutenu que l'objet de la vente avait été substantiellement modifié par les documents remis après la signature de la promesse de vente, a pu déduire de ces seuls motifs, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que les demandes des acquéreurs devaient être rejetées ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à la société civile professionnelle Bruno Z...- Olivier A...- Olivier B...- Frédéric Y... et à la société JIP immobilier la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juillet deux mille quatorze.

Décision attaquée:

Cour d'appel de Rennes, du 11 avril 2013

*

VIII.] Comment mettre en œuvre le droit de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans le cas de la cession de lot de copropriété ?

». Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

Code :

• Code de la construction et de l'habitation :

Article L. 721-1

Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent :

- 1° Le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété ;
- 2° Le nombre de lots ;
- 3° Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les annonces précisent également si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-6 du présent code.

Article L. 721-2

En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la

copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot, prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique

de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.

NOTA :

(1) Conformément à l'article 54 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le a du 1° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires

Article L. 721-3

Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L. 271-1, le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1.

*

». Journées d'information 2015



PARTIE II **». Questions de copropriété**

Par Thierry Dubaele,
Consultant associé au CRIDON Nord-Est,
Maître de conférences des Universités

PARTIE II : QUESTIONS DE COPROPRIÉTÉ

I.] La vente du lot de copropriété

A.] Les conditions de la vente

B.] L'opposition à la vente

II.] Les obligations du syndic

A] Les comptes séparés

B] Les prestations nouvelles



I.] La vente du lot de copropriété

Législation :

- **Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives :**

Article 15

I. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du Code de la construction et de l'habitation et en préciser le champ d'application.

II.- L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

II.- L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) A la fin de la première phrase, les mots : « ainsi que sa surface habitable » sont supprimés ;

b) A la fin de la seconde phrase, les mots : « la superficie de la partie privative » sont remplacés par les mots : « superficie » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. » ;

3° Au début du troisième alinéa, les mots : « Pour la superficie de la partie privative, » sont supprimés ;

4° Aux sixième et avant-dernier alinéas, les mots : « de la partie privative » sont supprimés.

III.- Au 4° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et de la surface habitable » sont supprimés et le mot : « prévues » est remplacé par le mot : « prévue » (...)

*

Code :

- **Code de la construction et de l'habitation :**

Article L. 721-2

En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel

d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;
 - b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
 - c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
- 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :
- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
 - b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
 - c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
 - d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot, prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.

*

Doctrine administrative :

• Réponse Ministérielle n° 57834, JO AN 16 sept. 2014, p.7867

Question

M. Yannick Moreau appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la loi ALUR, et plus

particulièrement sur son article 54 qui instaure une série de mesures nouvelles pour mieux informer un acquéreur immobilier non professionnel d'un lot de copropriété. L'une d'elles énonce l'obligation d'annexer différentes informations financières relatives à la copropriété et au copropriétaire vendeur, notamment l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-

à-vis des fournisseurs. Toutefois, en ne précisant pas la date de son établissement, ce document comptable crée une situation de vide juridique, et engendre pour les syndicats de grandes difficultés quant à la réponse à donner à cette exigence. Il souhaiterait donc savoir ce qu'elle envisage pour clarifier cette situation qui, en instaurant de nouveaux délais dans les transactions, fragilise une nouvelle fois un marché immobilier déjà éprouvé.

Réponse

L'article 54, III, de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové a inséré, dans le livre VII du code de la construction et de l'habitation (CCH), tel qu'il résulte de l'article 52 de cette loi, un titre II intitulé : « Information des acquéreurs », comportant un chapitre unique intitulé : « Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ». Ce chapitre unique comporte trois articles nouvellement créés, dont l'article L. 721 2 qui dispose notamment : « En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 27 1-4, les documents suivants : (...) 2°). Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur : a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ; b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et des sommes qui seront dues par l'acquéreur ; c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ; d) Lorsque

le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot. (...) ». Ces dispositions n'ont pas pour objet de créer un nouveau document comptable, mais de rendre obligatoire l'annexion à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, d'un certain nombre d'informations de nature à éclairer l'acquéreur sur son choix. Ces informations pourront être obtenues à partir de documents dont l'établissement est déjà rendu obligatoire par la réglementation en vigueur. Il s'agit principalement : - des annexes comptables au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ; - de l'état daté établi à l'occasion de la mutation d'un lot conformément à l'article 5 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, étant précisé que ce document est en voie de modification pour y intégrer les nouvelles dispositions relatives au fonds de travaux ; - des documents comptables établis par le syndic en application de l'article 18, II de la loi de 1965, et, notamment de « la comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ». Chacune de ces informations comportera la date d'établissement du document comptable de référence dont elle est issue. Ainsi, les informations figurant à l'article L. 72 1-2, 2°), a) et c) devront être à jour à la date de clôture du dernier exercice comptable précédant la vente et celles figurant à l'article L. 721-2, 2°), b) et d) résulteront de l'état daté et seront donc à jour à la date d'établissement de ce document.

*

Législation :

• Loi du 10 juillet 1965

Article 20 II

II.- Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

*

II.] Les obligations du syndic

Législation :

• Loi du 10 juillet 1965

Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

(...)- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic

professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical

(...).

II.- Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

(...) - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du

syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé

(...)

Article 9-1

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.



». Journées d'information 2015



PARTIE III

». Questions de bail commercial

Par Bernard-Henri Dumortier,
Consultant associé au CRIDON Nord-Est

PARTIE III : QUESTIONS DE BAIL COMMERCIAL

I.] Champ d'application du statut

- A.] Baux dérogatoires**
- B.] Convention d'occupation précaire**
- C.] Application du statut aux étrangers**

II.] Conclusion. Révision. Renouvellement. Fin de bail

- A.] La conclusion du bail (art.13 Loi Pinel)**
- B.] La révision et le renouvellement du bail**
- C.] La fin du bail**

III.] Transmission du bail

- A.] La clause de garantie solidaire (art.7 et 8 loi Pinel)**
- B.] Les opérations concernant la personnalité morale de la société locataire (art.6-II loi Pinel)**
- C.] La cession de l'entreprise en liquidation judiciaire (art.15 loi Pinel)**
- D.] Le droit de préemption des communes (art.17 loi Pinel)**
- E.] Création d'un droit de préemption au profit du locataire (art.14 loi Pinel. Art. L.145-46-1 du Code de commerce)**

IV.] Procédure et sanctions

V.] Focus sur les charges, les réparations et les mises aux normes

A.] Article L.145-40-2

B.] Article R.145-35

C.] Article R.145-36

D.] Article R.145-37

E.] Application de ces dispositions dans le temps

VI.] Les dispositions de la loi Pinel sont-elles d'ordre public ?



Législation :

- **Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises**

C'est la réforme la plus importante du statut des baux commerciaux depuis le décret du 3 juillet 1972.

*

- **Loi « Pinel » (ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme)**

I.] Champ d'application du statut

A.] Baux dérogatoires

1. La durée maximale de 2 ans est portée à 3 ans (art. L.145-5 modifié par art.3 loi Pinel).

A l'intérieur de cette durée de 3 ans, il peut y avoir plusieurs baux (LME du 9/8/2008).

Une question se pose : un bail dérogatoire de deux ans conclu avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel et expirant après celle-ci peut-il être prolongé d'un an ? C'est tentant, mais il ne semble pas que ce soit possible. Les dispositions nouvelles relatives aux baux dérogatoires ne sont pas en effet d'application immédiate. Elles s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 (art.21 loi Pinel). Un bail antérieurement conclu ne semble donc pas pouvoir être prolongé au-delà de deux ans.

2. Deuxième mesure à propos des baux dérogatoires : à l'issue de cette durée, les parties ne peuvent pas conclure un nouveau bail dérogatoire (art.3 loi Pinel). Les renouvellements de baux de courte durée avec renonciation au statut par le locataire semblent donc désormais exclus. Le site BOCCARA prétend néanmoins que cette pratique reste possible.

Le texte précise que le renouvellement du bail dérogatoire n'est pas possible « pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux ».

3. Troisième mesure à propos des baux dérogatoires : un état des lieux doit être établi lors de la prise de possession et de la restitution. Pour les baux dérogatoires conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, l'état des lieux de sortie ne s'impose que s'il a été établi un état des lieux d'entrée (art.3-II loi Pinel).

B.] Convention d'occupation précaire

Il est créé un article L.145.5-1 qui consacre la convention d'occupation précaire d'origine jurisprudentielle. Il faut « des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties » (c'est la consécration de la jurisprudence antérieure). Loi Pinel art. 4.

C.] Application du statut aux étrangers

Le statut des baux commerciaux s'applique désormais aux étrangers. Loi Pinel art. 5.

La Cour de cassation l'avait imposé depuis un arrêt du 9 novembre 2011 sur le fondement de l'article 14 de la CEDH.

La loi du 18 juin 2014 consacre cette jurisprudence. Cela profite au locataire étranger qui bénéficie désormais du statut, mais aussi au bailleur étranger (art. L.145-3 abrogé) jusqu'à présent privé du droit de reprise sur les locaux d'habitation accessoires au commerce (art. L. 145-23 abrogé).

II.] Conclusion. Révision. Renouvellement. Fin de bail

A.] La conclusion du bail (art.13 Loi Pinel)

A. Nouvel article L.145-40-1 créé : obligation d'établir un état des lieux lors de la prise de possession à la suite de la conclusion du bail, de la cession, de la mutation à titre gratuit ou de la restitution des locaux.

Forme : contradictoirement et amiablement / ou par un tiers mandaté / à défaut par exploit d'huissier à l'initiative de la partie la plus diligente.

Sanction à l'encontre du bailleur négligent : l'art.1731 du Code civil est mis à l'écart (présomption de bon état).

Un état des lieux de sortie est obligatoire pour les locaux en cours s'il a été établi un état des lieux d'entrée (art. L.145-40-2.II).

Un état des lieux doit-il être établi lors d'un renouvellement postérieur au 1^{er} septembre 2014 alors que le bail précédent est antérieur à la loi Pinel ? En faveur d'une réponse affirmative, on peut observer que l'obligation d'établir un état des lieux s'applique aux contrats conclus à compter du 20 juin 2014 (lendemain de la publication de la loi intervenue le 19 juin). Or, le bail renouvelé est un nouveau bail ; dans cette perspective, un état des lieux devrait être établi. Mais l'article L.145-40-1 vise la prise de possession. Or, il n'y a pas de prise de possession lors du renouvellement. L'état des lieux n'est donc pas obligatoire pour que le bailleur bénéficie de la présomption de bon état de l'article 1731 du Code civil (Reygrobellet, Nouvelles dispositions pour le bail commercial : quelles entrées en vigueur ? JCPN 2014. 1262, n°17).

Néanmoins, si les lieux sont encore en bon état lors du renouvellement, le bailleur a intérêt à faire dresser un état des lieux pour couper court à toute controverse. En revanche, s'ils sont en mauvais état, il n'a pas intérêt à le faire ; la présomption de bon état de l'article 1731 devrait jouer.

1. Nouvel article L.145-40-2 créé :

». Tout bail prévoit un inventaire (précis et limitatif) des charges, impôts, taxes et redevances avec indication de la répartition entre bailleur et locataire. Un décret précise ce qui est récupérable (décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014). Un état récapitulatif annuel est adressé par le bailleur au locataire.

- . Lors de la conclusion du contrat, puis tous les 3 ans, le bailleur communique au locataire :
 - ». Un tableau prévisionnel des travaux des 3 années suivantes, avec leur budget,
 - ». Un état récapitulatif des travaux des 3 dernières années, avec leur coût.
- . Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat précise la répartition des charges et du coût de travaux en fonction de la surface.
- . L'article L.145-40-2 est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er jour du 3ème mois suivant la promulgation de la loi (article 21), soit à compter du 1er septembre 2014.

B.] La révision et le renouvellement du bail

Deux mesures concernent à la fois la révision et le renouvellement. Elles ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014. Une troisième mesure ne concerne que la révision et elle est d'application immédiate aux contrats en cours (car c'est un effet légal attaché au contrat).

1. Mise à l'écart de l'ICC (art.9 loi Pinel).

Pour la révision triennale (art. L.145-38) et pour le renouvellement (art. L.145-39), l'application de l'ICC est désormais exclue. Seuls sont désormais autorisés l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), avec les difficultés que l'on sait quant au domaine d'application de ce dernier indice.

Rappel du domaine de ces indices (art. D.112-2 du Code monétaire et financier).

». ILC : activités commerciales et activités artisanales [sauf usage exclusif de bureaux, plateformes logistiques, activités industrielles. Ces exclusions ont été supprimées par le décret du 29/12/2011].

». ILAT : activités tertiaires autres que les activités commerciales et artisanales régies par l'ILC, notamment plateformes logistiques, professions libérales.

». Quel indice pour les activités industrielles ?

Vu l'incertitude, on conseillait l'ICC (Mémento Francis Lefebvre). Quid à présent ? ILC semble-t-il puisque son exclusion a été supprimée par le décret du 29 décembre 2011.

». Pour les agences de banque, agences immobilières ? pour moi : ILC. Certains disent : au choix (site BOCCARA).

Difficulté pratique : l'ILC n'existe que depuis 2008, l'ILAT est plus tardif encore. Comment calculer le plafonnement du loyer d'un bail qui se renouvelle en 2015 ? Deux solutions étaient envisageables :

- . soit calculer de 2006 à 2008 avec l'ICC. Faire le raccord des indices en 2008. Calculer de 2008 à 2015 avec l'ILC. L'inconvénient de cette méthode est sa complexité,
- . soit calculer une dernière fois avec l'ILC pour toute la période de neuf ans. Mais c'est critiquable : il s'agit de calculer le loyer du bail renouvelé. Or l'article 21 de la loi Pinel prévoit que l'ICC est mis à l'écart pour les contrats renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Cette difficulté a été solutionnée par le ministère des Finances. L'ILC et l'ILAT ont été reconstitués pour le passé. Ils sont désormais disponibles à compter du 1er trimestre 2005 (J.O. du 20 novembre 2014).

2. Plafonnement du déplafonnement (art. 11 loi Pinel) :

La variation de loyer qui découle du déplafonnement ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. L'augmentation sera donc progressive ; un loyer qui double mettra près de 10 ans à entrer pleinement en application ! (J.P. BLATTER, AJDI, février 2014, p.118).

Champ d'application :

- absence de plafonnement à raison de la durée contractuelle du bail supérieure à 9 ans (art. L.145-34 dernier alinéa),
- modification notable de l'un des éléments concourant au calcul de la valeur locative (même article),
- modification notable des facteurs locaux de commercialité entraînant une variation de plus de 10% de la valeur locative (art. L.145-38),
- variation de loyer de plus de 25% par le jeu de la clause d'indexation (L.145-39).

3. La révision triennale ne joue que pour l'avenir.

C'était déjà le cas avant la loi Pinel, mais la portée de la règle est renforcée.

Le contexte : la révision triennale légale s'oppose en cela à l'indexation conventionnelle. Dans une clause d'indexation conventionnelle, il est d'usage de stipuler que l'indexation joue automatiquement et de plein droit. Si le bailleur oublie de s'en prévaloir, la majoration de loyer reste due. Elle peut être réclamée rétroactivement dans le délai de la prescription de droit commun de cinq ans. En revanche, la révision triennale doit être demandée. La règle figurait déjà, avant la loi Pinel, dans l'article R.145-20 : « Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande ... ». La révision triennale ne vaut donc que pour l'avenir. Si la demande (par exploit d'huissier ou LRAR) est formulée avec retard, la majoration pour le passé est définitivement perdue.

La loi PINEL et son décret d'application ont apporté deux modifications :

- la 1^{ère} est purement formelle. La règle a acquis valeur législative. Elle figure désormais dans l'article L.145-38 : « la révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision ».
- les dérogations conventionnelles sont désormais exclues. L'article R.145-20, dans sa rédaction ancienne précisait : « à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente ». Le décret du 3 novembre 2014 a supprimé ce membre de phrase. Quant à l'article L.145-38 qui énonce désormais la règle en lui conférant un rang législatif, il est d'ordre public. Le choix d'une autre date d'effet de la révision du loyer paraît donc désormais exclu.

C.] La fin du bail

Trois nouvelles mesures :

La faculté de résiliation triennale redevient d'ordre public (art.2 loi Pinel). Elle l'était jusque 1985. Elle avait cessé de l'être à cette date. Elle devient à nouveau d'ordre public.

Mais il y a des exceptions : baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, locaux monovalents, locaux à usage exclusif de bureaux, locaux de stockage.

Le caractère impératif à nouveau attaché à la faculté de résiliation triennale suscite une question : reste-t-il possible de stipuler une faculté de résiliation annuelle ou de résiliation à tout moment ? Il semble car le statut des baux commerciaux permet d'accorder au locataire plus de droits que n'en prévoit la loi.

Le décès du preneur ouvre à ses héritiers une faculté de résiliation anticipée (comme le preneur qui prend sa retraite). L'article L.145-4 avant dernier alinéa est complété en ce sens (art.2 loi Pinel).

Le congé peut désormais être donné par LRAR (article 20 loi Pinel), au libre choix de chacune des parties (art. L.145-9). C'est un alignement sur le régime des baux d'habitation. Mais la loi a oublié de viser la demande de renouvellement et la réponse du bailleur à cette demande prévues à l'article L.145-10.

L'une des questions pendantes après la publication de la loi portait sur la date précise à retenir : date d'envoi, date de première présentation, date de remise effective ? Pour un congé donné en limite de délai, la question était particulièrement importante.

Le décret du 3 novembre 2014 a répondu dans l'article R.145-1-1 nouveau du Code de commerce : la date du congé est la date de la première présentation de la lettre.

Néanmoins des difficultés restent à prévoir. Le congé, même donné par LRAR, doit comporter des mentions obligatoires : motifs du congé et, surtout, délai dans lequel il faut saisir le tribunal pour contester le congé ou demander une indemnité d'éviction (2 ans courant à compter non pas du congé, mais de la date pour laquelle le congé a été donné). Le conseil est de continuer à donner congé par exploit d'huissier

III.] Transmission du bail

Les mesures adoptées concernent la clause de garantie solidaire (A), les opérations concernant la personnalité morale de la société locataire (B), la cession de l'entreprise en liquidation judiciaire (C), le droit de préemption des communes (D), et la création d'un nouveau droit de préemption au profit du locataire (E).

A.] La clause de garantie solidaire (art.7 et 8 loi Pinel)

Deux mesures bienvenues sont introduites par la loi nouvelle :

- le cédant qui est garant solidaire doit être informé de tout incident de paiement dans le mois (nouvel article L.145-16-1),
- le cédant ne peut être tenu de la garantie solidaire que pendant un délai de 3 ans à compter de la cession (nouvel article L.145-16-2),

Est-ce un plafond de la garantie ou est-ce un délai pour agir ? Les travaux parlementaires incitent à retenir la 1ère analyse. Le CSN s'est prononcé en ce sens (commentaire du 24 juin 2014, p. 13). Mais la lettre du texte impose la seconde analyse...

B.] Les opérations concernant la personnalité morale de la société locataire (art.6-II loi Pinel)

On sait que l'article L.145-15 énonce qu'en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée automatiquement dans les droits et obligations résultant du bail.

». Le cas de la scission n'était pas prévu par la loi.

Un arrêt de la Cour d'appel de Versailles avait étendu ce régime (Versailles, 12ème ch., 22-09-2011, RJDA 2/12, n°166, Mémento Francis Lefebvre, Baux commerciaux, n°10266). La loi nouvelle consacre cette extension.

». Elle ajoute une autre extension : la transmission universelle de patrimoine en cas de dissolution consécutive à la réunion de toutes les parts sociales en une seule main (art.1844-5 du Code civil).

C.] La cession de l'entreprise en liquidation judiciaire (art.15 loi Pinel)

L'article L.642-7 du Code de commerce qui traite de la cession de l'entreprise en liquidation judiciaire est complété de manière à ce que le tribunal puisse autoriser la déspecialisation partielle au profit du repreneur dans le jugement arrêtant le plan. Le tribunal doit solliciter les observations du bailleur.

Cette disposition est applicable en cas de cession d'entreprise seulement et non en cas de cession d'un élément isolé du fonds de commerce.

D.] Le droit de préemption des communes (art.17 loi Pinel)

Ce droit de préemption des communes a été créé en 2005 (L. 2/8/2005) et il est régulièrement modifié ! (art. L.214-1 al.3. Code de l'urbanisme).

- Le délai de deux ans ouvert à la commune pour céder le fonds ou le bail après préemption est porté à trois ans lorsque le fonds est donné en location-gérance par le titulaire du droit de préemption (L.214-2. C.urb.).
- Le statut des baux commerciaux continue à s'appliquer pendant le délai de 2 ou 3 ans et le défaut d'exploitation ne peut être invoqué par le bailleur pour mettre fin au bail (création d'un nouvel article L.145-2-III).
- La commune peut déléguer son droit de préemption à un établissement public de coopération intercommunale, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement (ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale !) - création d'un art. L.114-1-1 du Code de l'urbanisme.

E.] Création d'un droit de préemption au profit du locataire (art.14 loi Pinel. Art. L.145-46-1 du Code de commerce)

a. Régime

Le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal qui envisage de vendre doit le notifier au locataire par LRAR ou remise en mains propres. Cette notification doit indiquer le prix et les conditions de la vente. Elle vaut offre de vente.

Le locataire a un mois pour se décider. S'il accepte, il dispose de deux mois pour réaliser l'acquisition (4 mois en cas de recours à un prêt).

Si la vente se décide au final à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, il y a lieu à seconde notification faisant courir les mêmes délais : un mois, deux mois, quatre mois.

b. Domaine

1. Quels locaux ?

« Locaux » exclut les terrains nus.

La notion de local à usage commercial ou industriel semble correspondre au champ d'application du statut des baux commerciaux. Mais les travaux préparatoires révèlent une conception beaucoup plus restrictive : les locaux industriels sont exclus (alors même que l'industrie est une forme de commerce en vertu de l'article L.110-1 du Code de commerce), les bureaux et les entrepôts sont aussi exclus.

2. Quels droits ?

C'est le droit de propriété qui est en cause. La vente de l'usufruit n'est donc pas concernée.

Quid de la vente de droits indivis ? Elle semble exclue, sauf si tous les indivisaires vendent (PLANCKEEL, Le nouveau droit de préemption du locataire commercial, AJDI, sept. 2014, p.596).

Quid de la cession de ses droits par un preneur à construction ? Le preneur à construction est, en cours de bail, propriétaire des locaux qu'il a fait construire. Le droit de préemption semble donc applicable (Contra PLANCKEEL, op.cit.).

Les cessions de parts sociales d'une société bailleresse à titre commercial sont exclues.

3. Quels actes ?

Seule la vente est visée. L'apport en société ne l'est pas.

c. Exceptions

Ce sont elles qui posent le plus de problèmes. Elles sont insérées de manière un peu narchique dans l'article L.145-46-1 dernier alinéa.

Certains auteurs affirment que le législateur semble avoir voulu exclure toutes les ventes portant sur un ensemble plus vaste que les locaux loués. Peut-être. Mais il n'en reste pas moins vrai qu'on se trouve en face d'une liste d'exceptions et que les exceptions sont d'interprétation stricte. Le texte en prévoit cinq :

1. Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial. Il peut s'agir d'un centre commercial, d'une galerie marchande. Il existe une définition de l'ensemble commercial à l'article L.752-3 du Code de commerce.

2. Cession unique de locaux commerciaux distincts. Cette seconde exception englobe la première. Elle concerne aussi les locaux hors ensemble commercial, qu'ils soient ou non géographiquement proches.

3. Cession d'un bail commercial ou copropriétaire d'un local commercial.

4. Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux. C'est l'exception qui pose le plus de problèmes. On admet qu'il suffit qu'il y ait un locataire commercial (« des locaux » désigne la boutique, l'arrière-boutique et les annexes). Il faut qu'il y ait aussi des locaux autres que commerciaux loués à une ou plusieurs autres personnes. En d'autres termes, si la vente correspond à l'assiette de la location, le droit de préemption s'applique.

Quid si sont vendus les locaux commerciaux loués et un ou deux logements, mais pas tout l'immeuble ? Le droit de préemption semble s'appliquer. Faut-il ventiler le prix pour ne proposer au commerçant que les locaux objet du bail ? Pour un droit de préférence conventionnel, la Cour de cassation ne l'impose pas. Elle estime que le titulaire de la préférence ne peut pas imposer au propriétaire de scinder la vente ; il doit acheter tout ou rien (Cass.civ.3ème, 9 avril 2014, Bull.civ.III n°52). Il n'est pas sûr que cette solution soit transposable au droit de préemption légal.

5. Cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

IV.] Procédure et sanctions

1. Procédure (art.10 loi Pinel)

La loi nouvelle confirme la jurisprudence de la Cour de cassation : la saisine de la commission départementale de conciliation est facultative (« les litiges (...) peuvent être soumis ... »).

La loi nouvelle étend la compétence de la commission de conciliation.

Avant : seulement litiges relatifs à la règle du plafonnement instituée par l'article L.145-34 du Code de commerce.

Désormais : la loi y ajoute des litiges relatifs à la révision (L.145-38), aux charges et aux travaux.

2. Sanctions (art.6 loi Pinel)

A l'article L.145-15 et à l'article L.145-16, la sanction de la nullité est remplacée par une autre sanction : la clause est réputée non écrite. Il s'agit des clauses contraires au statut. Une telle sanction est imprescriptible.

V.] Focus sur les charges, les réparations et les mises aux normes

Jusqu'à la loi Pinel, aucune disposition du statut des baux commerciaux ne visait les charges, les réparations et les mises aux normes. Cette question était entièrement laissée à la libre convention des parties. Quelques articles du Code civil avaient vocation à s'appliquer, mais ils étaient seulement supplétifs.

L'article L.145-40-2 du Code de commerce, article créé par la loi Pinel, et le décret du 3 novembre 2014 renouvellent la question. Le statut des baux commerciaux comporte désormais des dispositions spécifiques en matière de charges, de réparations et de mises aux normes. Ces dispositions étant insérées dans le statut des baux commerciaux, il va de soi qu'elles ne concernent pas les baux dérogatoires et les conventions d'occupation précaire. Il n'est pas expressément précisé que ces dispositions sont d'ordre public puisque le législateur a oublié de compléter la liste des dispositions d'ordre public figurant aux articles L.145-15 et L.145-16. Il n'est toutefois pas sérieusement contestable qu'il s'agisse de dispositions d'ordre public.

Ce qui frappe immédiatement le lecteur, c'est le caractère très contraignant des dispositions nouvelles, pas tellement en ce qui concerne le fond, mais en ce qui concerne la forme. Sur le fond, certes, il y a des limitations de la liberté contractuelle, mais elles restent assez mesurées et le législateur a été soucieux d'équilibre. Sur la forme en revanche, le travail des gestionnaires, et des bailleurs qui gèrent eux-mêmes, sera considérablement compliqué à raison des dispositions nouvelles. Certains suggèrent qu'il aurait fallu simultanément développer une filière française de machines à photocopier ou à scanner les documents.

On envisagera successivement à l'article L.145-40-2 (de rang législatif) et les articles R.145-35, R.145-36 et R.145-37 (de rang réglementaire).

A.] Article L.145-40-2

Cet article prévoit quatre obligations qui, pour l'essentiel, sont de forme et non pas de fond. Ces obligations sont les suivantes :

1. Le contrat doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail, avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. La loi n'en dit pas plus. C'est le décret qui précise ce qui ne peut être imputé au locataire.
2. Un état récapitulatif annuel doit être adressé par le bailleur au locataire à propos des charges, impôts, taxes et redevances.

La loi ne prévoit pas de sanction à propos de cet état récapitulatif annuel. Mais la Cour de cassation, dans un arrêt du 5 novembre 2014, relatif à un état récapitulatif annuel prévu par le bail et qui n'avait jamais été envoyé par le bailleur, a jugé que cette omission rendait sans cause les provisions sur charges et que celles-ci devaient dès lors être restituées par le bailleur au locataire.

Il n'est pas douteux que cette sanction particulièrement sévère prononcée lorsque l'état récapitulatif annuel est prévu par la convention des parties ait vocation à être transposée à l'état récapitulatif annuel désormais prévu par la loi. Les gestionnaires devront donc être particulièrement vigilants.

3. Lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le bailleur doit communiquer à son locataire :

Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,

Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois dernières années, précisant leur coût.

Aucune sanction n'est expressément formulée par le texte (voir notamment BLATTER, La loi Pinel et le statut des baux commerciaux, AJDI, sept.2014, p.586).

4. Lorsqu'il y a plusieurs locataires, le bail précise la répartition des charges et du coût des travaux entre les différents locataires. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Les montants imputés au locataire doivent correspondre strictement au local qui lui est loué.

Les dispositions numérotées 1, 2 et 3 sont de pure forme, même si les sanctions peuvent être lourdes. Seule la disposition numérotée 4 comporte une règle de fond.

B.] Article R.145-35

C'est l'article fondamental, celui qui était très attendu pour l'application de l'article L.145-40-2. Il est ainsi libellé :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

« 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

« 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

« 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que 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 ;

« 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

« 5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

« La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

« Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

a. Les grosses réparations, la vétusté et la mise en conformité

L'article R.145-35.1° énonce que ne peuvent être imputées au locataire : *« Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ».*

On sait que l'article 606 vise : les gros murs et les voûtes, les poutres et les couvertures entières, les digues et les murs de soutènement et de clôture en entier.

Mais, depuis 2005, la Cour de cassation a élaboré une jurisprudence selon laquelle l'énumération de l'article 606 n'est plus limitative mais seulement énonciative. Pour la Cour de cassation, les grosses réparations au sens de l'article 606 sont celles qui intéressent l'immeuble *« dans sa structure et sa solidité générale »* (Cass.civ.3ème, 13 juillet 2005, RJDA 12/05 n°1323. Voir aussi Mémento Francis Lefebvre, Baux commerciaux n°78320).

Faut-il comprendre que l'article R.145-35 nouveau doit être interprété à la lumière de cette jurisprudence ?

Deux opinions proposées ont été émises à ce sujet. Certains estiment que l'analyse de la Cour de cassation va sans doute se perpétuer (A. Reygrobelle, Bail commercial : important décret d'application de la loi Pinel, JCPN 2014 n° 47, p.5). Pour d'autres, il y a lieu de s'en tenir aux dispositions de l'article 606 du Code civil, puisque ce texte est expressément visé par le décret (Ph.-H. Brault, Bail commercial : analyse de la portée des dispositions du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, Loyers et copr. décembre 2014, p.9 n°14).

A notre avis, il n'y a pas lieu d'anticiper sur ce que pourrait être la jurisprudence de la Cour de cassation. Les rédacteurs du décret ont expressément visé les « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ». Nous conseillons donc de stipuler dans les baux que les seules réparations à la charge du bailleur sont celles qui concernent les gros murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

La problématique relative à la vétusté et aux mises en conformité, qui résulte de l'article R.145-35.2° est exactement la même. Le texte indique en effet que ne peuvent être imputées au locataire : « les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation (...) dès lors qu'ils (les travaux) relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ».

La vétusté des éléments de construction ci-dessus mentionnés, ainsi que les mises en conformité relatives à ces éléments de construction ne peuvent donc être imputées au locataire. Toutes les autres réparations dues à la vétusté et toutes les autres mises en conformité peuvent être imputées au locataire.

Dans le cas fréquent de mise aux normes relatives aux handicapés, s'il s'agit d'élargir la maçonnerie de la porte de façade, dès lors que les travaux touchent au gros mur de la façade, seul le bailleur doit les prendre en charge. Pour ce qui concerne en revanche les travaux relatifs aux surfaces vitrées ou aux huisseries, les mises en conformité peuvent être mises à la charge du locataire. De même, des mises en conformité relatives aux locaux sanitaires peuvent être mises à la charge du locataire dès lors qu'elles ne touchent pas aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

b. Les impôts

Ne peuvent être imputés au locataire les impôts, taxes et redevances, dont le redevable légal est le bailleur.

Toutefois il y a une exception pour la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, de même que pour les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères peut donc être mise à la charge du locataire.

c. Les honoraires du bailleur

Les honoraires que le bailleur doit assumer au titre des frais de gestion de l'immeuble ne pourront faire l'objet d'un quelconque recouvrement sur le locataire. La pratique d'un supplément forfaitaire d'un montant de 2 à 5% du montant du loyer est donc condamnée.

d. Le cas de locataires multiples

Ne peuvent être imputés au locataire les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Jusqu'à présent le bail pouvait, au moins implicitement, prévoir une répartition entre les locataires effectivement présents dans les lieux loués. Ce ne sera désormais plus possible.

Alors que la loi (article L.145-40-1) prévoit une répartition des charges et travaux qui est fonction de la surface exploitée, le décret précise qu'il peut y avoir une pondération conventionnelle, qui doit être portée à la connaissance des locataires.

Rien n'est dit à propos des modalités de cette pondération. On peut envisager la pondération en usage en matière d'expertise immobilière, qui est fonction notamment de la distance des surfaces par rapport à la vitrine du magasin. D'autres suggèrent une pondération qui prendrait en compte la nature de l'activité.

e. Les travaux d'embellissement

Les dispositions finales de l'article R.145-35 énoncent que : « ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

Il est dit de façon unanime, que cette dérogation va engendrer de nombreuses difficultés d'application, car la notion d'embellissement n'a pas, en droit des baux, de contenu précis. A notre avis, cette dérogation peut notamment s'appliquer dans le cas où le locataire sollicite du bailleur, lors de l'entrée dans les lieux, l'autorisation de réaménager les locaux à sa guise. De tels travaux ne sont pas des réparations, en ce sens qu'ils ne sont pas motivés par la nécessité de remettre en état, mais par les exigences du locataire qui veut pouvoir accueillir sa clientèle dans des conditions conformes à certaines exigences de sa part. De tels travaux sont fréquemment pris en charge par le locataire. Il paraît possible de les faire rentrer dans la rubrique des travaux d'embellissement. L'embellissement s'entend du remplacement de l'existant et non des constructions nouvelles. Si ce sont des constructions nouvelles, les dépenses peuvent a fortiori être imputées au locataire.

C.] Article R.145-36

L'état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances prévu par l'article L.145-40-2 doit être adressé au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Pour les immeubles en copropriété, il doit être établi dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Ni la loi, ni le décret ne prévoient de sanctions en ce qui concerne l'omission de cet état récapitulatif annuel. Mais la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt du 5 novembre 2014 relatif à l'omission d'un état récapitulatif annuel prévu par le bail, que cette omission rendait sans cause les provisions sur charges, et que ces provisions devaient donc être restituées au locataire. Cette sanction particulièrement sévère a été prévue à propos d'un état récapitulatif d'origine conventionnelle, les faits étant antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi Pinel et de son décret d'application. Il n'est pas douteux qu'elle ait vocation à être transposée. Dès lors que l'état récapitulatif annuel est devenu une obligation légale. Les gestionnaires devront donc être particulièrement vigilants à ce sujet.

Le texte prévoit enfin que le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

D.] Article R.145-37

Lors de la conclusion du bail et lors de chacune des échéances triennales, le propriétaire doit communiquer à chaque locataire un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, de même qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. Cela résulte de l'article L.145-40-2.

L'article R.145-37 prévoit que ces informations sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Cette disposition pourra donc aboutir à une seconde communication de pièces déjà communiquées lors de l'état récapitulatif annuel.

E.] Application de ces dispositions dans le temps

L'article L.145-40-2 était applicable, en vertu de l'article 21 de la loi Pinel, à compter du 1er septembre 2014. Il était prévu que le décret d'application serait sorti à cette date. Or il ne l'était pas. En vertu de l'article 1er du Code civil, l'entrée en vigueur des dispositions légales dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures. C'est donc seulement à compter de l'entrée en vigueur du décret du 3 novembre 2014, publié au Journal Officiel du 5, et donc applicable le 6 novembre (article 1er du Code civil) que l'article L.145-40-2 est entré en vigueur.

La disposition légale et les dispositions réglementaires sont donc entrées en vigueur en même temps.

Ces dispositions s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter du 6 novembre 2014.

Pour les baux renouvelés, la question de savoir s'il faut tenir compte de la date de signature ou de la date de prise d'effet n'a pas été tranchée. Les deux opinions ont été émises en doctrine. Par précaution, on tiendra donc compte de la date de signature.

Un sort particulier semble néanmoins devoir être fait aux baux renouvelés par l'effet d'une décision de justice fixant le montant du loyer. Sans doute peut-on alors tenir compte de la date de la décision (Ph.H. Brault, op.cit. n°26).

VI.] Les dispositions de la loi Pinel sont-elles d'ordre public ?

On ne peut pas répondre de manière globale à cette question. Il faut envisager une par une les dispositions principales.

1. La mise à l'écart de l'ICC

La règle est posée par l'article L.145-38 sur la révision triennale et par l'article L.145-34 sur le renouvellement (article prévoyant la règle du plafonnement). Dans la liste des dispositions d'ordre public figurant aux articles L.145-15 et L.145-16, il est mentionné l'article L.145-38, mais non l'article L.145-34.

En d'autres termes, ce qui concerne la révision triennale est d'ordre public, alors que ce qui concerne le plafonnement du loyer lors du renouvellement ne l'est pas.

Il serait donc, dans l'absolu, envisageable de conserver l'ICC pour le plafonnement lors du renouvellement, de même d'ailleurs que pour l'indexation conventionnelle annuelle (aucun texte ne l'exclut dans cette hypothèse). Mais, en pratique, ce serait difficilement gérable de « jongler » avec deux indices différents.

On ajoutera que la matière relève aussi du code monétaire et financier (art. L.112-2) et que la présomption de licéité de l'indice ne porte plus désormais, pour les activités commerciales, que sur l'ILC et l'ILAT. Or, cet article est, lui, d'ordre public. Toute velléité de conserver l'ICC semble donc devoir être abandonnée.

2. La faculté de résiliation triennale

Elle figure à l'article L.145-4 qui est dans la liste légale des articles d'ordre public. Il n'est donc pas douteux que, sur ce point, la volonté du législateur s'impose sans dérogation conventionnelle possible.

3. La question est en revanche vivement débattue pour le droit de préemption du locataire et pour la garantie solidaire du cédant désormais limitée à trois ans

Il est exact que ces dispositions figurant respectivement aux articles L.145-46-1 (droit de préemption) et L.145-16-2 (garantie solidaire limitée à trois ans) ne sont pas dans la liste légale des articles d'ordre public figurant aux articles L.145-15 et L.145-16. La loi Pinel a retouché la sanction prévue par ces articles (réputation non écrite à la place de la nullité). Elle n'a pas en revanche complété la liste. Certains prétendent donc que le bail pourrait écarter ces règles nouvelles.

Ce n'est pas sérieux. La Cour de cassation n'hésite pas à allonger la liste des règles d'ordre public. Elle l'a déjà fait à propos du congé et n'hésitera pas à le faire à nouveau. Le législateur n'a sûrement pas voulu que des mesures phares de la loi Pinel puissent être écartées par une manifestation de volonté contraire.

Reste la question du plafonnement du déplafonnement.

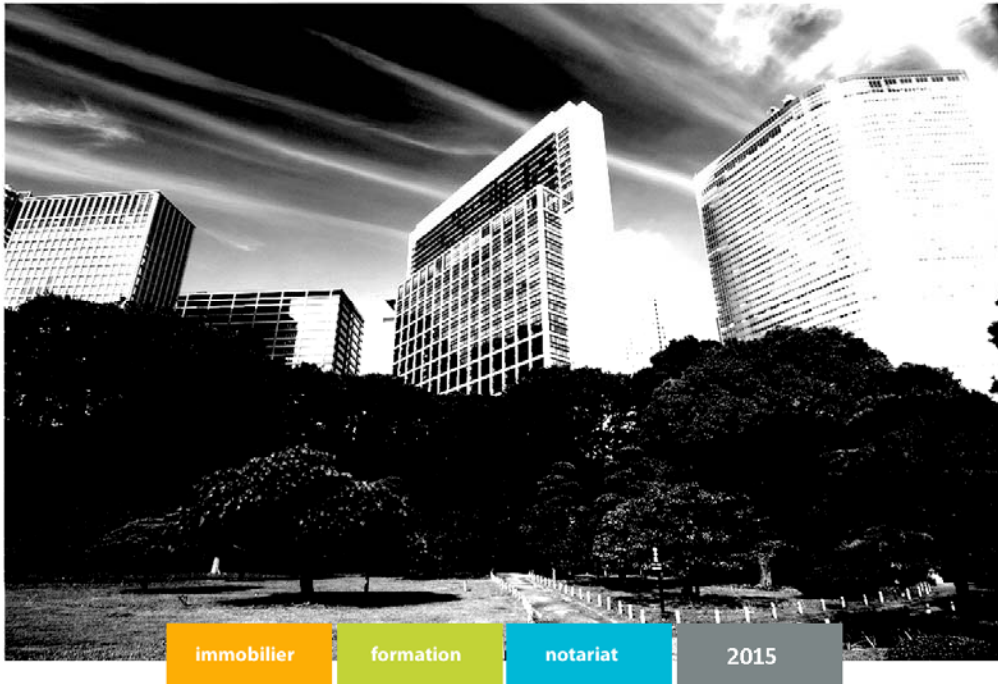
La deuxième remarque formulée pourrait-être transposée ici. C'est une mesure phare de la loi Pinel. Comment les parties pourraient-elles l'écarter ?

Cependant cette mesure a été insérée dans l'article L.145-34 relatif au plafonnement. Or il est admis pas une jurisprudence constante que le plafonnement n'est pas d'ordre public. Les parties peuvent l'écarter par une disposition contraire du bail.

Or, qui peut le plus peut le moins. Si les parties peuvent écarter le plafonnement, elles peuvent a fortiori, si elles ne l'écarter pas, convenir que le déplafonnement éventuel produira tous ses effets et ne sera pas limité à 10% par an.

Cette règle paraît donc supplétive. Mais on peut conserver un doute tant que la Cour de cassation n'a pas pris parti..

». Journées d'information 2015



PARTIE IV **». Questions autour du droit d'information des salariés**

Par Frédéric Vauvillé,
Conseiller Scientifique du CRIDON Nord-Est,
Professeur agrégé des Universités

I.] Champ d'application du dispositif

A.] Quant à l'entreprise cédée

- 1- La cession de petite et moyenne entreprise commerciale
- 2- La cession de droits sociaux

B.] Le champ d'application quant à la cession

- 1- La nature de la cession
 - a. Ce que ne précise pas la loi
 - b. Les cas légaux d'exclusion
- 2- La date de la cession

II.] La mise en œuvre du dispositif

A.] La question « quand » ou le moment de l'information

B.] La question « comment » ou les modes d'information

Législation :

• Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire :

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi
dont la teneur suit :

Titre II : DISPOSITIONS FACILITANT LA
TRANSMISSION D'ENTREPRISES À LEURS
SALARIÉS

Article 19

Le chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code
de commerce est complété par des sections 3
et 4 ainsi rédigées :

« Section 3

« De l'instauration d'un délai permettant aux
salariés de présenter une offre en cas de
cession d'un fonds de commerce dans les
entreprises de moins de cinquante salariés

« Art. L. 141-23.-Dans les entreprises qui n'ont
pas l'obligation de mettre en place un comité
d'entreprise en application de l'article L. 2322-
1 du code du travail, lorsque le propriétaire
d'un fonds de commerce veut le céder, les
salariés en sont informés, et ce au plus tard
deux mois avant la cession, afin de permettre
à un ou plusieurs salariés de l'entreprise de
présenter une offre pour l'acquisition du
fonds.

« Lorsque le propriétaire du fonds n'en est pas
l'exploitant, cette information est notifiée à
l'exploitant du fonds et le délai court à
compter de la date de cette notification.
L'exploitant du fonds porte sans délai à la
connaissance des salariés cette notification,
en les informant qu'ils peuvent présenter au
cédant une offre de rachat.

« Lorsque le fonds est exploité par son
propriétaire, celui-ci notifie sa volonté de
céder directement aux salariés en les
informant qu'ils peuvent lui présenter une

offre de rachat, et le délai court à compter de
la date de cette notification.

« La cession peut intervenir avant l'expiration
du délai de deux mois dès lors que chaque
salarié a fait connaître au cédant sa décision
de ne pas présenter d'offre.

« La cession intervenue en méconnaissance
des quatre premiers alinéas peut être annulée
à la demande de tout salarié.

« L'action en nullité se prescrit par deux mois
à compter de la date de publication de l'avis
de cession du fonds.

« Art. L. 141-24.-A leur demande, les salariés
peuvent se faire assister par un représentant
de la chambre de commerce et de l'industrie
régionale, de la chambre régionale
d'agriculture, de la chambre régionale de
métiers et de l'artisanat territorialement
compétentes en lien avec les chambres
régionales de l'économie sociale et solidaire et
par toute personne désignée par les salariés,
dans des conditions définies par décret.

« Art. L. 141-25.-L'information des salariés
peut être effectuée par tout moyen, précisé
par voie réglementaire, de nature à rendre
certaine la date de sa réception par ces
derniers.

« Les salariés sont tenus à une obligation de
discrétion s'agissant des informations reçues
en application de la présente section, dans les
mêmes conditions que celles prévues pour les
membres des comités d'entreprise à l'article L.
2325-5 du code du travail, sauf à l'égard des
personnes dont le concours est nécessaire
pour leur permettre de présenter au cédant
une offre de rachat.

« Art. L. 141-26.-La cession intervient dans un
délai maximal de deux ans après l'expiration
du délai prévu à l'article L. 141-23. Au-delà de
ce délai, toute cession est soumise aux articles
L. 141-23 à L. 141-25.

« Art. L. 141-27.-La présente section n'est pas applicable :

« 1° En cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession du fonds à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ;

« 2° Aux entreprises faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires régie par le livre VI.

« Section 4

« De l'information anticipée des salariés leur permettant de présenter une offre en cas de cession d'un fonds de commerce dans les entreprises employant de cinquante à deux cent quarante-neuf salariés

« Art. L. 141-28.-Dans les entreprises soumises à l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail et se trouvant, à la clôture du dernier exercice, dans la catégorie des petites et moyennes entreprises au sens de l'article 51 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, lorsqu'il veut céder un fonds de commerce, son propriétaire notifie sa volonté de céder à l'exploitant du fonds.

« Au plus tard en même temps qu'il procède, en application de l'article L. 2323-19 du code du travail, à l'information et à la consultation du comité d'entreprise, l'exploitant du fonds porte à la connaissance des salariés la notification prévue au premier alinéa du présent article et leur indique qu'ils peuvent présenter au cédant une offre de rachat.

« Lorsque le fonds est exploité par son propriétaire, celui-ci notifie directement aux salariés sa volonté de céder, en les informant qu'ils peuvent lui présenter une offre de rachat.

« La cession intervenue en méconnaissance des trois premiers alinéas peut être annulée à la demande de tout salarié.

« L'action en nullité se prescrit par deux mois à compter de la date de publication de l'avis de cession du fonds.

« En cas d'absences concomitantes du comité d'entreprise et de délégué du personnel, constatées conformément aux articles L. 2324-8 et L. 2314-5 du code du travail, la cession est soumise au délai prévu au premier alinéa de l'article L. 141-23 du présent code.

« Art. L. 141-29.-A leur demande, les salariés peuvent se faire assister par un représentant de la chambre de commerce et de l'industrie régionale, de la chambre régionale d'agriculture, de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat territorialement compétentes en lien avec les chambres régionales de l'économie sociale et solidaire et par toute personne désignée par les salariés, dans des conditions définies par décret.

« Art. L. 141-30.-L'information des salariés peut être effectuée par tout moyen, précisé par voie réglementaire, de nature à rendre certaine la date de sa réception par ces derniers.

« Les salariés sont tenus à une obligation de discrétion s'agissant des informations reçues en application de la présente section, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les membres des comités d'entreprise à l'article L. 2325-5 du code du travail, sauf à l'égard des personnes dont le concours est nécessaire pour leur permettre de présenter au cédant une offre de rachat.

« Art. L. 141-31.-La cession est de nouveau soumise aux articles L. 141-28 à L. 141-30 lorsqu'elle intervient plus de deux ans après l'expiration du délai prévu à l'article L. 141-28.

« Si pendant cette période de deux ans le comité d'entreprise est consulté, en application de l'article L. 2323-19 du code du travail, sur un projet de cession du fonds de commerce, le cours de ce délai de deux ans est suspendu entre la date de saisine du comité et la date où il rend son avis et, à défaut, jusqu'à la date où expire le délai imparti pour rendre cet avis.

« Art. L. 141-32.-La présente section n'est pas applicable :

« 1° En cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession du fonds à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ;

« 2° Aux entreprises faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires régie par le livre VI. »

Article 20

Le titre III du livre II du même code est complété par un chapitre X ainsi rédigé :

« Chapitre X

« De l'information des salariés en cas de cession de leur société

« Section 1

« De l'instauration d'un délai permettant aux salariés de présenter une offre de rachat des parts sociales, actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital dans les sociétés de moins de cinquante salariés

« Art. L. 23-10-1.-Dans les sociétés qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'une participation représentant plus de 50 % des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou d'actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital d'une société par actions veut les céder, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la cession, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de présenter une offre d'achat de cette participation.

« Le représentant légal notifie sans délai aux salariés cette information, en leur indiquant qu'ils peuvent présenter au cédant une offre d'achat.

« La cession peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois dès lors que chaque salarié a fait connaître au cédant sa décision de ne pas présenter d'offre.

« La cession intervenue en méconnaissance du présent article peut être annulée à la demande de tout salarié.

« L'action en nullité se prescrit par deux mois à compter de la date de publication de la cession de la participation ou de la date à laquelle tous les salariés en ont été informés.

« Art. L. 23-10-2.-A leur demande, les salariés peuvent se faire assister par un représentant de la chambre de commerce et de l'industrie régionale, de la chambre régionale d'agriculture, de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat territorialement compétentes en lien avec les chambres régionales de l'économie sociale et solidaire et par toute personne désignée par les salariés, dans des conditions définies par décret.

« Art. L. 23-10-3.-L'information des salariés peut être effectuée par tout moyen, précisé par voie réglementaire, de nature à rendre certaine la date de sa réception par ces derniers.

« Les salariés sont tenus à une obligation de discrétion s'agissant des informations reçues en application de la présente section, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les membres des comités d'entreprise à l'article L. 2325-5 du code du travail, sauf à l'égard des personnes dont le concours est nécessaire pour leur permettre de présenter au cédant une offre d'achat.

« Art. L. 23-10-4.-Les articles L. 23-10-1 à L. 23-10-3 sont applicables à la cession d'une participation dans une société soumise à une réglementation particulière prescrivant que tout ou partie de son capital soit détenu par un ou plusieurs associés ou actionnaires répondant à certaines conditions en termes notamment de qualification professionnelle, sous réserve :

« 1° Soit qu'un au moins des salariés pouvant présenter l'offre d'achat remplisse les conditions requises ;

« 2° Soit que la cession ne porte pas sur la partie du capital soumise à la réglementation et détenue par l'associé ou l'actionnaire répondant aux conditions requises.

« Art. L. 23-10-5.-La cession intervient dans un délai maximal de deux ans après l'expiration du délai prévu à l'article L. 23-10-1. Au-delà de ce délai, toute cession est soumise aux articles L. 23-10-1 à L. 23-10-3.

« Art. L. 23-10-6.-La présente section n'est pas applicable :

« 1° En cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession de la participation à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ;

« 2° Aux sociétés faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires régie par le livre VI.

« Section 2

« De l'information des salariés leur permettant de présenter une offre de rachat des parts sociales ou actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital, dans les entreprises employant de cinquante à deux cent quarante-neuf salariés

« Art. L. 23-10-7.-Dans les sociétés soumises à l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L. 2322-1 du code du travail et se trouvant, à la clôture du dernier exercice, dans la catégorie des petites et moyennes entreprises au sens de l'article 51 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, lorsqu'il veut céder une participation représentant plus de 50 % des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou des actions ou valeurs mobilières donnant accès à la majorité du capital d'une société par actions, le cédant notifie sa volonté de céder à la société.

« Au plus tard en même temps qu'il procède, en application de l'article L. 2323-19 du code du travail, à l'information et à la consultation du comité d'entreprise, le chef d'entreprise porte à la connaissance des salariés la notification prévue au premier alinéa du présent article et leur indique qu'ils peuvent présenter au cédant une offre de rachat.

« La cession intervenue en méconnaissance du présent article peut être annulée à la demande de tout salarié.

« L'action en nullité se prescrit par deux mois à compter de la date de publication de la cession de la participation ou de la date à laquelle tous les salariés en ont été informés.

« En cas d'absences concomitantes du comité d'entreprise et de délégué du personnel, constatées conformément aux articles L. 324-

8 et L. 2314-5 du code du travail, la cession est soumise au délai prévu au premier alinéa de l'article L. 23-10-1 du présent code.

« Art. L. 23-10-8.-A leur demande, les salariés peuvent se faire assister par un représentant de la chambre de commerce et de l'industrie régionale, de la chambre régionale d'agriculture, de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat territorialement compétentes en lien avec les chambres régionales de l'économie sociale et solidaire et par toute personne désignée par les salariés, dans des conditions définies par décret.

« Art. L. 23-10-9.-L'information des salariés peut être effectuée par tout moyen, précisé par voie réglementaire, de nature à rendre certaine la date de sa réception par ces derniers.

« Les salariés sont tenus à une obligation de discrétion s'agissant des informations reçues en application de la présente section, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les membres des comités d'entreprise à l'article L. 2325-5 du code du travail, sauf à l'égard des personnes dont le concours est nécessaire pour leur permettre de présenter au cédant une offre d'achat.

« Art. L. 23-10-10.-Les articles L. 23-10-7 à L. 23-10-9 sont applicables à la cession d'une participation dans une société soumise à une réglementation particulière prescrivant que tout ou partie de son capital soit détenu par un ou plusieurs associés ou actionnaires répondant à certaines conditions en termes notamment de qualification professionnelle, sous réserve :

« 1° Soit qu'un au moins des salariés pouvant présenter l'offre d'achat remplisse les conditions requises ;

« 2° Soit que la cession ne porte pas sur la partie du capital soumise à la réglementation et détenue par l'associé ou l'actionnaire répondant aux conditions requises.

« Art. L. 23-10-11.-La cession est de nouveau soumise aux articles L. 23-10-7 à L. 23-10-9 lorsqu'elle intervient plus de deux ans après l'expiration du délai prévu à l'article L. 23-10-7.

« Si pendant cette période de deux ans le comité d'entreprise est consulté, en application de l'article L. 2323-19 du code du travail, sur un projet de cession des éléments faisant l'objet de la notification prévue à l'article L. 23-10-7, le cours de ce délai de deux ans est suspendu entre la date de saisine du comité et la date où il rend son avis et, à défaut, jusqu'à la date où expire le délai imparti pour rendre cet avis.

« Art. L. 23-10-12.-La présente section n'est pas applicable :

« 1° En cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession de la participation à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ;

« 2° Aux sociétés faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires régie par le livre VI. »

*

Législation :

• Décret n° 2014-1254 du 28 octobre 2014 relatif à l'information des salariés en cas de cession de leur entreprise

Article 1

La partie réglementaire du code de commerce est ainsi modifiée :

1° Le chapitre Ier du titre IV du livre Ier est complété par trois articles ainsi rédigés :

« D. 141-3.-Le délai de deux mois mentionné au premier alinéa de l'article L. 141-23 du présent code s'apprécie au regard de la date de cession, entendue comme la date à laquelle s'opère le transfert de propriété.

« D. 141-4.-L'information des salariés mentionnée aux articles L. 141-25 et L. 141-30 peut être effectuée selon les modalités suivantes :

« 1° Au cours d'une réunion d'information des salariés à l'issue de laquelle ces derniers signent le registre de présence à cette réunion ;

« 2° Par un affichage. La date de réception de l'information est celle apposée par le salarié sur un registre accompagnée de sa signature attestant qu'il a pris connaissance de cet affichage ;

« 3° Par courrier électronique, à la condition que la date de réception puisse être certifiée ;

« 4° Par remise en main propre, contre émargement ou récépissé, d'un document écrit mentionnant les informations requises ;

« 5° Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ;

« 6° Par acte extrajudiciaire ;

« 7° Par tout autre moyen de nature à rendre certaine la date de réception.

« D. 141-5.-Le salarié informe dans les meilleurs délais et par tout moyen l'exploitant lorsqu'il se fait assister conformément aux articles L. 141-24 et L. 141-29. La personne qui assiste le salarié est tenue à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations qu'elle reçoit. » ;

2° Le titre III du livre II est complété par un chapitre X ainsi rédigé :

« Chapitre X

« De l'information des salariés en cas de cession de leur société

« D. 23-10-1.-Le délai de deux mois mentionné au premier alinéa de l'article L. 23-10-1 du présent code s'apprécie au regard de la date de cession, entendue comme la date à laquelle s'opère le transfert de propriété.

« D. 23-10-2.-L'information des salariés mentionnée aux articles L. 23-10-3 et L. 23-10-9 peut être effectuée selon les modalités suivantes :

« 1° Au cours d'une réunion d'information des salariés à l'issue de laquelle ces derniers signent le registre de présence à cette réunion ;

« 2° Par un affichage. La date de réception de l'information est celle apposée par le salarié sur un registre accompagnée de sa signature attestant qu'il a pris connaissance de cet affichage ;

« 3° Par courrier électronique, à la condition que la date de réception puisse être certifiée ;

« 4° Par remise en main propre, contre émargement ou récépissé, d'un document écrit mentionnant les informations requises ;

« 5° Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ;

« 6° Par acte extrajudiciaire ;

« 7° Par tout autre moyen de nature à rendre certaine la date de réception.

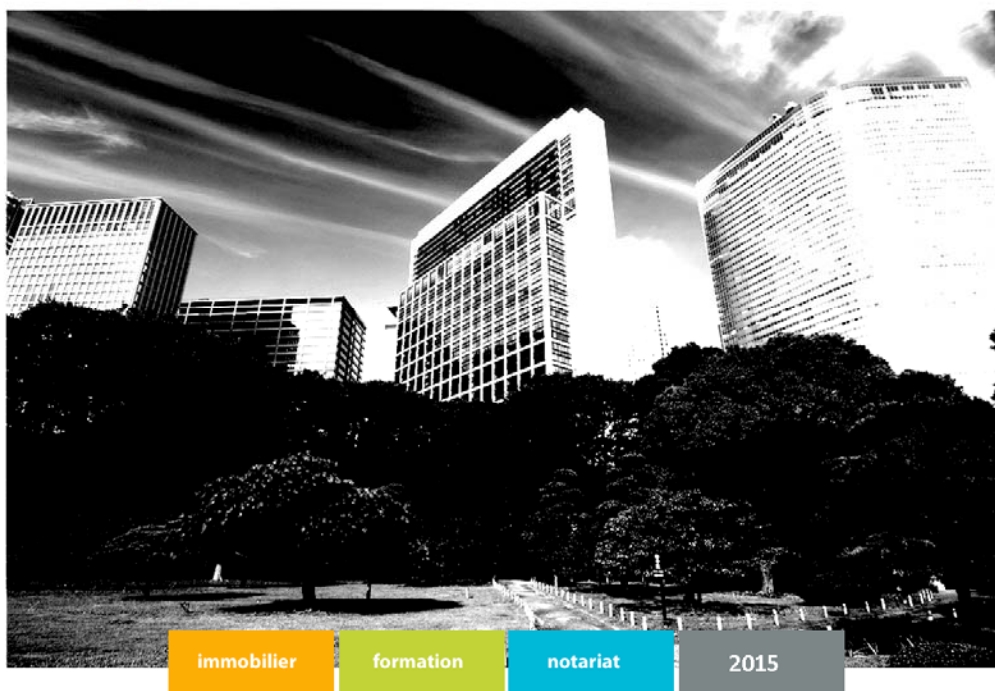
« D. 23-10-3.-Le salarié informe dans les meilleurs délais et par tout moyen le chef d'entreprise lorsqu'il se fait assister conformément aux articles L. 23-10-2 et L. 23-10-8. La personne qui assiste le salarié est tenue à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations qu'elle reçoit. »

Article 2

Une cession intervenant à l'issue d'une négociation exclusive organisée par voie contractuelle n'est pas soumise aux exigences d'information préalable des salariés si le contrat de négociation exclusive a été conclu avant le 1er novembre 2014.

*

». Journées d'information 2015



PARTIE V

». Actualité jurisprudentielle : le notaire et le professionnel en difficulté

Par Frédéric Vauvillé,
Conseiller Scientifique du CRIDON Nord-Est,
Professeur agrégé des Universités

I.] Le notaire, conseil du bailleur dont le locataire est en difficulté

A.] Quand peut-on dire que la résolution est acquise au jour de l'ouverture de la procédure ?

B.] Quand peut-on agir en résolution après l'ouverture de la procédure collective ?

II.] Apport d'immeuble à une SCI par des époux en difficulté : attention danger !

A.] La fraude paulienne

B.] Les nullités de la période suspecte

III.] Déclaration d'insaisissabilité et hypothèque judiciaire

A.] Position du problème

B.] La réponse de la Cour de cassation

C.] Portée de l'arrêt

I.] Le notaire, conseil du bailleur dont le locataire est en difficulté

A.] Quand peut-on dire que la résolution est acquise au jour de l'ouverture de la procédure ?

Code :

• Code de commerce :

Article L. 622-21

Le I.-Le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 et tendant :

- 1° A la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 2° A la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

II.-Il arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers tant sur les meubles que sur les immeubles ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture.

III.-Les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits sont en conséquence interrompus.

*

Jurisprudence :

- Cass. com., 18 novembre 2014.

COUR DE CASSATION

Chambre commerciale

n° de pourvoi: **13-23997**

Cassation

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par ordonnance du 31 octobre 2012, un juge des référés a constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier consenti à la société Capryl par

les sociétés Oseo BDPME, Fructicomi, devenue Natixis Lease immo, et la société Mur écreuil, aux droits de laquelle vient la société Cicobail (les crédit-bailleurs), ordonné l'expulsion du crédit-preneur, condamné ce dernier au paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés et fixé une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer ; que la société Capryl a interjeté appel et a été mise en liquidation judiciaire le 15 janvier 2013 ; Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que les crédit-bailleurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire, à prononcer l'expulsion du crédit-preneur et à

le condamner au paiement d'une provision à valoir sur les sommes dues antérieurement au jugement de liquidation judiciaire, alors, selon le moyen, que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction et, en conséquence, il ne peut fonder sa décision sur des moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en retenant d'office, pour débouter les crédit-bailleurs de leurs demandes, qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société Capryl, soit le 15 janvier 2013, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier antérieurs à l'ouverture de la procédure soumise aux dispositions de la loi du 26 juillet 2005, n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée, de sorte qu'elles ne pouvaient plus poursuivre l'action antérieurement engagée, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu que les crédit-bailleurs ayant soutenu dans leurs écritures que l'ouverture d'une procédure collective demeure sans influence sur la résiliation du contrat de crédit-bail intervenue de plein droit dans la mesure où la clause résolutoire a produit ses effets antérieurement à la date du jugement d'ouverture et que les dispositions spécifiques aux baux des locaux professionnels ne sont nullement applicables en matière de crédit-bail, la cour d'appel, qui a fondé sa décision sur un moyen qui était ainsi dans le débat, n'a pas violé le principe de la contradiction ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 622-21 du code de commerce dans

sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 décembre 2008 ;

Attendu que pour rejeter la demande tendant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire et à l'expulsion de la société Capryl, l'arrêt retient qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de cette dernière, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 622-21 du code commerce ne fait pas obstacle à l'action aux fins de constat de la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier par application d'une clause résolutoire de plein droit qui a produit ses effets avant le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du crédit-preneur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 juillet 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ; Condamne M. X..., en qualité de liquidateur de la société Capryl, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit novembre deux mille quatorze.

*

B.] Quand peut-on agir en résolution après l'ouverture de la procédure collective ?

Code :

• Code de commerce :

Article L. 641-11-1

I. - Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture ou du prononcé d'une liquidation judiciaire.

Le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

II. - Le liquidateur a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours en fournissant la prestation promise au cocontractant du débiteur.

Lorsque la prestation porte sur le paiement d'une somme d'argent, celui-ci doit se faire au comptant, sauf pour le liquidateur à obtenir l'acceptation, par le cocontractant du débiteur, de délais de paiement. Au vu des documents prévisionnels dont il dispose, le liquidateur s'assure, au moment où il demande l'exécution, qu'il disposera des fonds nécessaires à cet effet. S'il s'agit d'un contrat à exécution ou paiement échelonnés dans le temps, le liquidateur y met fin s'il lui apparaît qu'il ne disposera pas des fonds nécessaires pour remplir les obligations du terme suivant.

III. - Le contrat en cours est résilié de plein droit :

1° Après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par le cocontractant au liquidateur et restée plus d'un mois sans réponse. Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut impartir au

liquidateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux mois, pour se prononcer ;

2° A défaut de paiement dans les conditions définies au II et d'accord du cocontractant pour poursuivre les relations contractuelles ;

3° Lorsque la prestation du débiteur porte sur le paiement d'une somme d'argent, au jour où le cocontractant est informé de la décision du liquidateur de ne pas poursuivre le contrat.

IV. - A la demande du liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, la résiliation est prononcée par le juge-commissaire si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant.

V. - Si le liquidateur n'utilise pas de la faculté de poursuivre le contrat ou y met fin dans les conditions du II ou encore si la résiliation du contrat est prononcée en application du IV, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts.

VI. - Les dispositions du présent article ne concernent pas les contrats de travail. Elles sont également inapplicables au contrat de fiducie et à la convention en exécution de laquelle le débiteur constituant conserve l'usage ou la jouissance de biens ou droits transférés dans un patrimoine fiduciaire.

Article L. 641-12

Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 641-11-1, la résiliation du bail des immeubles utilisés pour l'activité de

l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision du liquidateur de ne pas continuer le bail ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation judiciaire ou fait constater la résiliation de plein droit du bail pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ou, lorsque ce dernier a été prononcé après une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, au jugement d'ouverture de la procédure qui l'a précédée. Il doit, s'il ne l'a déjà fait, introduire sa demande dans les trois mois de la publication du jugement de liquidation judiciaire ;

3° Le bailleur peut également demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article L. 622-14.

Le liquidateur peut céder le bail dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent. En ce cas, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.

Le privilège du bailleur est déterminé conformément aux trois premiers alinéas de l'article L. 622-16.

Article L. 622-14

Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision de l'administrateur de ne pas continuer le bail. Dans ce cas, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.

Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation.

Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail.

II.] Apport d'immeuble à une SCI par des époux en difficulté : attention danger !

A.] La fraude paulienne

Jurisprudence :

- Cass. civ. 3, 20 décembre 2000.

COUR DE CASSATION

Chambre civile 3

N° de pourvoi: 98-19343 99-10338

Cassation

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Jointes les pourvois n°s 99-10.338 et 98-19.343 ;
Donne acte au Trésor public (trésorier de Créon) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Banque Worms et M. Y... ;

Sur le moyen unique de chacun des pourvois, réunis :

Vu l'article 1167 du Code civil, ensemble l'article 1832 du même Code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 16 juin 1998), que les époux X... ayant fait apport de la nue-propriété de deux immeubles à deux sociétés civiles immobilières dont ils sont les seuls associés, la société anonyme Banque Worms et le Trésor public (trésorier de Créon), créanciers des premiers, les ont assignés en inopposabilité des apports sur le fondement de l'article 1167 du Code civil ;

Attendu que, pour débouter la société Banque Worms et le Trésor public de leur demande, l'arrêt relève que les époux X... ne s'opposent pas au nantissement des parts sociales dont ils

sont détenteurs et retient qu'il suffit que le créancier nanti procède à la publicité du nantissement consenti à son profit, que la saisie et la réalisation forcée des parts sociales correspondant aux apports de biens dont la valeur a été transférée aux sociétés devront permettre au poursuivant de se trouver rempli de ses droits et que le privilège réservé au créancier gagiste fait obstacle à toute aliénation de nature à priver celui-ci des garanties constituées par un patrimoine qui, même administré sous la forme sociale, demeure dès lors qu'il détient la totalité des parts, la propriété du débiteur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les apports aux sociétés n'étaient plus la propriété des époux X... et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la difficulté de négocier les parts sociales et le risque d'inscription d'hypothèques sur les immeubles du chef des sociétés ne constituaient pas des facteurs de diminution de la valeur du gage du créancier et d'appauvrissement des débiteurs, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 juin 1998, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Agen.

*

B.] Les nullités de la période suspecte

Code :

• Code de commerce :

Article L. 632-1

I. — Sont nuls, lorsqu'ils sont intervenus depuis la date de cessation des paiements, les actes suivants :

1° Tous les actes à titre gratuit translatifs de propriété mobilière ou immobilière ;

2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ;

5° Tout dépôt et toute consignation de sommes effectués en application de l'article 2075-1 du code civil (1), à défaut d'une décision de justice ayant acquis force de chose jugée ;

6° Toute hypothèque conventionnelle, toute hypothèque judiciaire ainsi que l'hypothèque légale des époux et tout droit de nantissement ou de gage constitués sur les biens du débiteur pour dettes antérieurement contractées ;

7° Toute mesure conservatoire, à moins que l'inscription ou l'acte de saisie ne soit antérieur à la date de cessation de paiement ;

8° Toute autorisation et levée d'options définies aux articles L. 225-177 et suivants du présent code ;

9° Tout transfert de biens ou de droits dans un patrimoine fiduciaire, à moins que ce transfert ne soit intervenu à titre de garantie d'une dette concomitamment contractée ;

10° Tout avenant à un contrat de fiducie affectant des droits ou biens déjà transférés dans un patrimoine fiduciaire à la garantie de dettes contractées antérieurement à cet avenant ;

11° Lorsque le débiteur est un entrepreneur individuel à responsabilité limitée, toute affectation ou modification dans l'affectation d'un bien, sous réserve du versement des revenus mentionnés à l'article L. 526-18, dont il est résulté un appauvrissement du patrimoine visé par la procédure au bénéfice d'un autre patrimoine de cet entrepreneur ;

12° La déclaration d'insaisissabilité faite par le débiteur en application de l'article L. 526-1.

II. — Le tribunal peut, en outre, annuler les actes à titre gratuit visés au 1° du I et la déclaration visée au 12° faits dans les six mois précédant la date de cessation des paiements.

Article L. 632-2

Les paiements pour dettes échues effectués à compter de la date de cessation des paiements et les actes à titre onéreux accomplis à compter de cette même date peuvent être annulés si ceux qui ont traité avec le débiteur ont eu connaissance de la cessation des paiements.

Tout avis à tiers détenteur, toute saisie attribution ou toute opposition peut également être annulé lorsqu'il a été délivré ou pratiqué par un créancier à compter de la date de cessation des paiements et en connaissance de celle-ci.

Jurisprudence :

- **Cass. com., 1^{er} avril 2014**

COUR DE CASSATION Chambre commerciale

N° de pourvoi: **13-14086**

Rejet

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 19 décembre 2012), que le 26 mars 2009, M. et Mme X... ont constitué la SCI Enès (la SCI) à laquelle ils ont fait apport de leur maison d'habitation ; que le 30 novembre 2009, M. X... a été mis en liquidation judiciaire, la date de cessation des paiements étant fixée au 30 mai 2008 ; que le 29 janvier 2010, le liquidateur a assigné la SCI et Mme X... en annulation de l'apport effectué ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche, qui est recevable comme étant de pur droit :

Attendu que Mme X... et la SCI font grief à l'arrêt d'avoir confirmé le jugement ayant dit que l'apport du bien immobilier cadastré au livre foncier de Haguenau sous S CD n° 0025/0006 a été réalisé en période suspecte, en conséquence annulé cet acte, dit que le jugement sera transcrit au livre foncier de Haguenau, dit le jugement opposable à Mme X..., alors, selon le moyen, que depuis l'ordonnance n 2008-1345 du 18 décembre 2008, entrée en vigueur le 15 février 2009, le liquidateur ne peut plus exercer l'action en nullité d'actes accomplis pendant la période suspecte ; qu'en accueillant pourtant, en l'espèce, une telle action intentée le 29 janvier 2010 par le liquidateur de M. X..., la cour d'appel a violé l'article L. 632-4 du code de commerce, dans sa rédaction issue de

l'ordonnance n 2008-1345 du 18 décembre 2008 ;

Mais attendu qu'aux termes des articles L. 632-4, L. 641-4 et L. 641-14 du code de commerce, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 18 décembre 2008, le liquidateur exerce les fonctions dévolues au mandataire judiciaire, lequel a qualité pour agir en nullité d'un acte accompli en période suspecte ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches :

Attendu que Mme X... et la SCI font le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ que la nullité facultative d'un apport réalisé en période suspecte ne peut être prononcée que si le bénéficiaire de cet apport a eu connaissance de la cessation des paiements ; qu'en se fondant sur le seul fait que la SCI, dont elle a relevé qu'elle était bénéficiaire de l'apport, était « l'émanation des deux conjoints et associés », motifs impropres à établir que cette SCI avait personnellement connaissance de la cessation des paiements de Monsieur X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 632-2 du code de commerce ;

2°/ que la nullité facultative d'un acte réalisé en période suspecte suppose une connaissance des parties à cet acte de la cessation des paiements ; qu'en se bornant, en l'espèce, à relever que l'accumulation des dettes impayées notamment vis à vis de l'URSSAF et des impôts ne pouvait être ignorée de Mme X..., signataire d'un acte mentionnant les sûretés inscrites en garantie des dettes impayées de l'exploitation de son conjoint, laquelle n'invoquait l'existence d'aucun bien ni revenu qui aurait constitué un actif disponible, de sorte qu'elle ne pouvait ignorer que l'immeuble était le seul bien susceptible de répondre aux engagements professionnels de M. X..., la cour d'appel, qui a statué par des

motifs impropres à caractériser qu'au jour de la signature de l'acte argué de nullité, Mme X... savait que son époux ne pouvait pas faire face à son passif exigible avec son actif disponible, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 632-2 du code de commerce ;

3°/ que le prononcé d'une nullité qui n'est que facultative pour le juge suppose que celui-ci motive sa décision d'annuler l'acte ; qu'en se bornant à déduire la nullité de l'apport consenti à la SCI du seul fait que les conditions de la nullité facultative soient réunies, sans motiver sa décision de prononcer une telle nullité, dont les conséquences particulièrement graves étaient mises en exergue par les conclusions des exposants, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 632-2 du code de commerce ;

Mais attendu que l'arrêt relève que l'accumulation des dettes impayées en particulier vis-à-vis de l'URSSAF et des impôts à partir de 2007 ne pouvait être ignorée de Mme X..., signataire des statuts concrétisant son accord et mentionnant ces diverses sûretés inscrites en garantie des dettes impayées de l'exploitation de son conjoint ; qu'il retient encore que Mme X..., qui n'invoque l'existence d'aucun bien ni revenu qui aurait constitué un actif disponible, ne pouvait ignorer que

l'immeuble était le seul bien susceptible de répondre des engagements professionnels de M. X... et que l'apport a eu pour but de soustraire l'immeuble à la procédure collective et aux poursuites de ses créanciers ; qu'ayant ainsi caractérisé la connaissance qu'avaient Mme X... et la SCI, dont M. et Mme X... étaient les seuls associés, de l'impossibilité pour M. X... de faire face à son passif exigible avec son actif disponible, la cour d'appel a retenu à bon droit que l'article L. 632-2 du code de commerce était applicable à l'apport litigieux ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu que les autres griefs ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... et la SCI Enes aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du premier avril deux mille quatorze.

*

III.] Déclaration d'insaisissabilité et hypothèque judiciaire

A.] Position du problème

Code :

• Code de commerce :

Article L. 526-1

Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, une personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une

activité professionnelle agricole ou indépendante peut déclarer insaisissables ses droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale ainsi que sur tout bien foncier bâti ou non bâti qu'elle n'a pas affecté à son usage professionnel. Toutefois, cette déclaration n'est pas opposable à l'administration fiscale lorsque celle-ci relève, à l'encontre du

déclarant, soit des manœuvres frauduleuses, soit l'inobservation grave et répétée de ses obligations fiscales, au sens de l'article 1729 du code général des impôts. Cette déclaration, publiée au fichier immobilier ou, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, au livre foncier, n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent, postérieurement à la publication, à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant.

Lorsque le bien foncier n'est pas utilisé en totalité pour un usage professionnel, la partie non affectée à un usage professionnel ne peut faire l'objet de la déclaration que si elle est désignée dans un état descriptif de division. La domiciliation du déclarant dans son local d'habitation en application de l'article L. 123-10 ne fait pas obstacle à ce que ce local fasse l'objet de la déclaration, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

Article L. 526-3

En cas de cession des droits immobiliers désignés dans la déclaration initiale, le prix obtenu demeure insaisissable à l'égard des créanciers dont les droits sont nés postérieurement à la publication de cette déclaration à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant, sous la condition du emploi dans le délai d'un an des sommes à l'acquisition par le déclarant d'un immeuble où est fixée sa résidence principale.

Les droits sur la résidence principale nouvellement acquise restent insaisissables à la hauteur des sommes réemployées à l'égard des créanciers visés au premier alinéa lorsque l'acte d'acquisition contient une déclaration de emploi des fonds.

La déclaration de emploi des fonds est soumise aux conditions de validité et d'opposabilité prévues aux articles L. 526-1 et L. 526-2.

La déclaration peut, à tout moment, faire l'objet d'une renonciation soumise aux mêmes conditions de validité et d'opposabilité. La renonciation peut porter sur tout ou partie des biens ; elle peut être faite au bénéfice d'un ou plusieurs créanciers mentionnés à l'article L. 526-1 désignés par l'acte authentique de renonciation. Lorsque le bénéficiaire de cette renonciation cède sa créance, le cessionnaire peut se prévaloir de celle-ci.

Les effets de la déclaration subsistent après la dissolution du régime matrimonial lorsque le déclarant est attributaire du bien. Le décès du déclarant emporte révocation de la déclaration.

*

B.] La réponse de la Cour de cassation

Jurisprudence :

- Cass. com., 11 juin 2014

COUR DE CASSATION
Chambre commerciale

N° de pourvoi: **13-13643**

Rejet

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 20 novembre 2012), que le 19 avril 2010, M. X...(l'acheteur), qui avait acquis un véhicule de Mme Y... (le vendeur), exerçant à titre individuel une activité commerciale, l'a assignée en résolution de cette vente et lui a dénoncé l'inscription d'une hypothèque provisoire prise sur un immeuble lui appartenant ; que Mme Y... a sollicité du juge de l'exécution la mainlevée de cette inscription, se prévalant de la déclaration d'insaisissabilité de cet immeuble, faite par acte notarié du 4 décembre 2006 ;
Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'avoir rejeté sa demande, alors, selon le moyen, qu'une personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel peut déclarer insaisissables ses droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale ; qu'elle peut céder cet immeuble et en conserver le prix sous la condition du emploi dans le délai d'un an des sommes à l'acquisition par le déclarant d'un immeuble où est fixée sa résidence principale ; que l'inscription d'une hypothèque judiciaire, qui impose, en cas de cession de l'immeuble, de distribuer le prix aux créanciers inscrits et exclut dès lors son emploi intégral par l'entrepreneur, est, en conséquence, impossible ; qu'en estimant néanmoins que l'acheteur pouvait être autorisé à inscrire une

hypothèque sur l'immeuble appartenant au vendeur et protégé par une déclaration d'insaisissabilité, la cour d'appel a violé les articles L. 526-1 et L. 526-3 du code de commerce et L. 532-1 et R. 251-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement énoncé, par motifs adoptés, que l'article L. 526-1 du code de commerce, d'interprétation stricte, interdit la saisie du bien objet de la déclaration d'insaisissabilité, mais non l'inscription d'une hypothèque judiciaire à titre conservatoire sur ce bien ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. X...la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du onze juin deux mille quatorze

*

C.] Portée de l'arrêt

Code :

• Code de commerce :

I. - L'article L. 526-1 du code de commerce est ainsi rédigé :

« Art. L. 526-1. - Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, l'immeuble où est fixée la résidence principale d'une personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante est de droit insaisissable par les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle de la

personne. Lorsque la résidence principale est utilisée en partie pour un usage professionnel, la partie non utilisée pour un usage professionnel est de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire. La domiciliation de la personne dans son local d'habitation en application de l'article L. 123-10 du présent code ne fait pas obstacle à ce que ce local soit de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

« Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, une personne immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante peut déclarer insaisissables ses droits sur tout bien foncier, bâti ou non bâti, qu'elle n'a pas affecté à son usage professionnel. Cette déclaration, publiée au fichier immobilier ou, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, au livre foncier, n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent, postérieurement à la publication, à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant. Lorsque le bien foncier n'est pas utilisé en totalité pour un usage professionnel, la partie non affectée à un usage professionnel ne peut faire l'objet de la déclaration que si elle est désignée dans un état descriptif de division.

« L'insaisissabilité mentionnée aux deux premiers alinéas du présent article n'est pas opposable à l'administration fiscale lorsque celle-ci relève, à l'encontre de la personne, soit des manoeuvres frauduleuses, soit l'inobservation grave et répétée de ses obligations fiscales, au sens de l'article 1729 du code général des impôts. »

II. - L'article L. 526-2 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « déclaration », sont insérés les mots : « prévue au deuxième alinéa de l'article L. 526-1 » ;

2° Au troisième alinéa, le mot : « premier » est remplacé par le mot : « deuxième ».

III. - L'article L. 526-3 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 526-3. - En cas de cession des droits immobiliers constitutifs de la résidence principale, le prix obtenu demeure insaisissable, sous la condition du emploi dans le délai d'un an des sommes à l'acquisition par la personne mentionnée au premier alinéa de l'article L. 526-1 d'un immeuble où est fixée sa résidence principale.

« Les droits sur la résidence principale nouvellement acquise restent insaisissables à la hauteur des sommes remployées.

« L'insaisissabilité de droit de la résidence principale et la déclaration d'insaisissabilité

portant sur tout bien foncier, bâti ou non bâti, non affecté à l'usage professionnel peuvent, à tout moment, faire l'objet d'une renonciation soumise aux conditions de validité et d'opposabilité prévues à l'article L. 526-2. La renonciation peut porter sur tout ou partie des biens ; elle peut être faite au bénéfice d'un ou de plusieurs créanciers mentionnés à l'article L. 526-1 désignés par l'acte authentique de renonciation. Lorsque le bénéficiaire de cette renonciation cède sa créance, le cessionnaire peut se prévaloir de celle-ci. La renonciation peut, à tout moment, être révoquée dans les conditions de validité et d'opposabilité prévues à l'article L. 526-2. Cette révocation n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent postérieurement à sa publication.

« Les effets de l'insaisissabilité et ceux de la déclaration subsistent après la dissolution du régime matrimonial lorsque la personne mentionnée au premier alinéa de l'article L. 526-1 ou le déclarant mentionné au deuxième alinéa du même article est attributaire du bien. »

IV. - Le premier alinéa de l'article L. 526-1 et les deux premiers alinéas de l'article L. 526-3 du code de commerce n'ont d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent après la publication de la présente loi.

Les déclarations et les renonciations portant sur l'insaisissabilité de la résidence principale publiées avant la publication de la présente loi continuent de produire leurs effets.

V (nouveau). - L'intitulé de la section 1 du chapitre VI du titre II du livre V du code de commerce est ainsi rédigé : « De l'insaisissabilité de la résidence principale ».



