

DANS CE NUMÉRO

Bail

Construction

Transaction immobilière

Urbanisme

#BAIL

■ Politique du logement : préparation d'une loi forte, solide et cohérente

Dans le cadre du 66^e congrès de la FNAIM, la ministre de l'égalité des territoires et du logement a précisé, le 10 décembre 2012, le contenu de la loi cadre sur le logement et l'urbanisme qui sera élaborée tout au long du premier semestre 2013.

Les rapports locatifs. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 « a besoin d'être dépoussiérée, les rapports entre locataires et bailleurs doivent être modernisés, pour les adapter aux besoins nouveaux de la société ». Trois principes fondamentaux sous-tendent la réflexion, qui va impliquer une large concertation : garantir l'équilibre des relations entre propriétaires et locataires : « chacun doit pouvoir trouver son compte dans le fait de louer un bien immobilier, en sortant des oppositions de principe parfois un peu stériles » ; sécuriser les rapports locatifs : une réflexion est déjà en cours concernant le devenir de la garantie des risques locatifs ; réguler les marchés locatifs, avec à terme une « réelle maîtrise des loyers et de leurs évolutions ». Il s'agit d'aller au bout de la logique initiée par le décret d'encadrement des loyers n° 2012-894 du 20 juillet 2012. Dans cette perspective, des observatoires locaux des loyers vont être mis en place (dès début 2013, des territoires pilotes expérimentaux vont voir le jour).

La copropriété. Le constat est cinglant : « le droit de la copropriété est devenu aujourd'hui pour de nombreux sujets un frein plus qu'une protection ». Il convient, notamment d'adapter la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 de manière à « faire face à deux grands défis de la prochaine décennie : d'une part, la réalisation des travaux de performance énergétique, indispensable à la maîtrise des charges et à la lutte contre le réchauffement climatique ; d'autre part, le repérage, la prévention et le traitement des copropriétés dégradées ». Concernant la profession de syndic, l'ambition est de « limiter les conflits d'intérêts, [de] favoriser la concurrence et [d']améliorer la rigueur financière des acteurs du monde de la copropriété ». Ce qui passe par une réflexion sur le compte séparé, la rémunération du syndic, la déontologie et la discipline de la profession.

La réglementation applicable aux professionnels de l'immobilier. La loi « Hoguet » n° 70-9 du 2 janvier 1970, dont l'architecture n'a pas été revue depuis quarante ans, doit être modernisée. L'ambition de la ministre est de « donner un cadre solide à la profession ». Il faudra par conséquent « renforcer les exigences de formation initiale et de formation continue », adapter le cadre juridique de manière à tenir compte des nouvelles pratiques et des nouveaux acteurs qui, à ce jour, échappent aux réglementations (tels les réseaux de mandataires à distance). Il faudra également « donner des garanties supplémentaires au consommateur ». « Ce qui [...] paraît essentiel [à Mme Duflot] est de créer des instances de régulation du secteur, de proposer des règles déontologiques et d'organiser une discipline pour que tout abus puisse être facilement sanctionné ». À cet égard, le projet d'un Conseil de l'entremise et de la gestion immobilière est une « piste intéressante ».

■ Réalisation des conditions suspensives hors délai : perfection de la vente

Lorsqu'un compromis de vente prévoit que la date fixée pour la réitération de l'acte n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter, la vente est parfaite dès la levée des conditions suspensives lorsqu'aucun terme n'a été fixé pour leur réalisation. L'arrêt rapporté concerne une importante source de contentieux. Il est relatif au sort d'un compromis de vente conclu sous conditions suspensives lorsque ces dernières ont été réalisées postérieurement à la date fixée pour la réitération sous la forme authentique. Il intéressera donc particulièrement les praticiens qui interviennent dans la rédaction de ce type d'acte.





Il est ici question d'une promesse synallagmatique de vente immobilière conclue sous trois conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif des bénéficiaires. L'acte prévoyait également que la vente devait être réitérée avant une certaine date. Après le décès du vendeur, les acquéreurs, qui arguaient de la réalisation de toutes les conditions suspensives, ont mis en demeure ses héritiers de régulariser la vente sous la forme authentique. Se heurtant au refus de ces derniers, les acquéreurs les ont assignés en réalisation judiciaire de la vente.

Accédant à leur demande, la cour d'appel a estimé qu'en présence d'un accord sur le prix de la vente ainsi que sur son objet, la vente était devenue parfaite, bien que les pièces versées au débat démontrassent que les conditions suspensives avaient été levées postérieurement à la date fixée pour la réitération. La Cour de cassation observe que la cour d'appel a retenu « à bon droit » que la date fixée dans le compromis était constitutive du droit d'une des parties pouvait obliger l'autre à s'exécuter. Elle précise, en outre, qu'en l'absence d'un terme déterminé pour la réalisation des conditions suspensive, les juges du fond ont justement conclu à la perfection de la vente.

Civ. 3^e, 21 nov. 2012,
FS-P+B, n° 11-23.382



■ Décence du logement : appréciation souveraine des juges du fond

C'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la valeur et de la portée des éléments de preuve produits aux débats qu'une cour d'appel déduit que les exigences de décence d'un logement sont respectées. Par cette décision, rendue à propos du versement de l'allocation de logement sociale (conditionnée à la décence du logement, CSS, art. L. 831-3), la Cour de cassation reconnaît aux juges du fond le pouvoir souverain d'apprécier le respect (ou non) des normes de décence imposées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

En l'espèce, la question se posait de savoir si une yourte, un chalet et une maison mobile étaient décentes et, par voie de conséquence, si la caisse d'allocations familiales était fondée dans sa demande de remboursement des sommes perçues par le bailleur au titre de l'ALS. Pour sa défense, le bailleur a tout d'abord fait valoir qu'ayant déduit cette allocation du montant du loyer et des charges, le remboursement aurait dû être demandé au preneur, allocataire. Confirmant l'analyse de la cour d'appel, la Cour de cassation ne lui donne pas gain de cause, motif pris « qu'il résulte de l'alinéa 4 de l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale que l'allocation ne peut être versée au bailleur que si le logement répond aux exigences prévues au premier alinéa de l'article L. 831-3 du même code ». Le second argument du bailleur consistait à prétendre que la preuve de l'indécence des lieux n'avait pas été rapportée. Bien au contraire, il estimait que les rapports produits par lui établissaient le respect des normes. Si le juge d'appel n'a pas fait droit à ce raisonnement, c'est en raison, d'une part, du caractère non probant des rapports en question, comportant des indications insuffisantes ou établis de manière non contradictoire et, d'autre part, d'un rapport accablant des services d'hygiène de la commune d'implantation (absence de gros œuvre, réseaux et branchements électriques sans contrôle de conformité, absence de ventilation organisée, étanchéité et isolation thermique insuffisantes, installations sanitaires non conformes, évaluation globale de l'oxyde de carbone mauvaise, etc.). Se retranchant logiquement derrière le pouvoir souverain d'appréciation du juge d'appel, puisqu'il s'agit d'une question de fait, la haute juridiction rejette le pourvoi.

Civ. 2^e, 29 nov. 2012,
FS-P+B, n° 11-20.091



■ Promettre le renouvellement ne vaut pas renonciation à augmenter le loyer

Une promesse de renouvellement d'un bail commercial n'empêche pas renonciation à faire fixer le prix du bail renouvelé. S'il veut obtenir une modification du prix dès le renouvellement, le bailleur doit, sauf clause fixant une autre modalité de demande d'un nouveau prix, faire connaître le loyer qu'il propose dans un congé conforme.

Non contraire au statut des baux commerciaux qui ne couvre pas tous les tenants et aboutissants de la relation contractuelle, la promesse de renouvellement consentie par le bailleur à un locataire commercial interdit au premier de revenir sur son engagement. Pour autant, comme le rappelle l'arrêt de censure rapporté (rendu au visa de l'art. 1134, C. civ., ensemble, l'art. L. 145-11, C. com.), l'insertion d'une telle promesse dans le contrat ne saurait s'interpréter en une renonciation du bailleur à faire fixer le prix du bail renouvelé. Ainsi, soit le bailleur n'entend pas procéder à la réévaluation du loyer de renouvellement, et il n'a pas à délivrer de congé à son cocontractant, soit il souhaite que les conditions financières du contrat soient réexaminées, et il doit se manifester en ce sens. Quant à la forme que doit prendre cette manifestation de volonté, l'arrêt rapporté nous enseigne que, faute d'une prévision contractuelle différente, elle devra respecter le régime de l'article L. 145-9 du code de commerce, relatif au congé.

En définitive, une promesse de renouvellement interdit uniquement au bailleur de délivrer un congé emportant refus de renouvellement, avec offre d'indemnité d'éviction ou sans, sur le fondement de l'article L. 145-17 du code de commerce pour motif grave et légitime. En effet, dans ce dernier cas de figure, il a été jugé que, compte tenu de l'automatisme du renouvellement voulue par les parties, seule la résiliation pourrait être poursuivie en cas d'infraction selon le droit commun (c. civ., art. 1741), ou sur le fondement d'une clause résolutoire.

Civ. 3^e, 12 déc. 2012,
FS-P+B, n° 11-20.727



#CONSTRUCTION

■ Constatation d'achèvement de l'immeuble

Lorsqu'un acte de vente stipule une procédure relative à la constatation de l'achèvement des ouvrages vendus, le vendeur ne peut soutenir que cette clause présente un caractère potestatif dès lors qu'il lui appartenait de mettre en application la procédure contractuellement prévue.

A défaut de mise en œuvre de cette procédure, elle ne peut solliciter le paiement du solde du prix par les acquéreurs. En l'espèce, les parties étaient convenues de recourir aux services d'un tiers – un architecte – aux fins de constatation de l'achèvement. Or en l'absence de procès-verbal d'achèvement, les acquéreurs refusaient de payer le solde du prix, contestant l'achèvement effectif de l'ouvrage.

La question posée aux magistrats touchait à la prévalence ou non des dispositions contractuelles sur les règles légales offertes. La Cour de cassation écarte le caractère potestatif de la clause (« dès lors qu'il appartenait à la venderesse de mettre en application la procédure contractuellement prévue »), et oppose au vendeur son défaut d'application, la mise en œuvre de la procédure de constatation d'achèvement lui appartenant. Dès lors, elle rejette la demande, à l'encontre des acquéreurs, de paiement du solde du prix. Il reste à préciser qu'au-delà des aménagements contractuels convenus par les parties, elles restent libres de solliciter la reconnaissance judiciaire de l'achèvement.

Cette décision est aussi l'occasion de rappeler un point soulevé par le pourvoi, malgré l'absence de réponse de la Cour régulatrice à cet endroit, selon lequel l'acceptation des clés par les acquéreurs ne saurait valoir constatation de l'achèvement de l'immeuble et ainsi dispenser le vendeur de la procédure de constat contractuelle. Enfin, s'agissant plus particulièrement du garant d'achèvement, le nouvel article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation qui s'applique aux contrats en cours au 21 mai 2011, prévoit désormais sa libération par la constatation de l'achèvement « soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant ».

Civ. 3^e, 21 nov. 2012,
FS-P+B, n° 11-19.309



#TRANSACTION IMMOBILIÈRE

■ Marché immobilier francilien : des prix stables dans un marché peu dynamique

Au cours d'une conférence de presse qui s'est tenue le 29 novembre 2012, la Chambre des notaires de Paris-Île-de-France a présenté l'état du marché immobilier au 3^e trimestre 2012.

Volumes. Depuis janvier 2012, la dynamique des ventes s'est enrayée, enregistrant - 21 % au 3^e trimestre 2012, par rapport au 3^e trimestre 2011 (- 20 % pour les appartements anciens et - 22 % pour les maisons). « La pression de la demande s'est relâchée et les acquéreurs sont devenus plus exigeants et moins pressés. [...] Les biens qui présentent des défauts deviennent plus difficiles à vendre. Dans le même temps, les délais de commercialisation se sont allongés et le marché se concentre principalement autour de ceux qui sont dans l'obligation d'acheter ou de vendre. Les prêts sont également plus difficiles à obtenir. [...] Les ventes se trouvent freinées, dans un contexte économique difficile et incertain. Le niveau très élevé des prix pèse sur la solvabilité des acquéreurs. Enfin, les aides publiques ont beaucoup diminué et la fiscalité s'est durcie, amputant d'autant le pouvoir d'achat immobilier. Les taux de crédit très attractifs et le maintien de facteurs structurels favorables ne sont plus suffisants ».

Prix. En dépit d'un contexte morose, les prix n'ont pas baissé. Ils enregistrent même une hausse de 1,4 % sur un trimestre (3^e trim. 2012 / 2^e trim. 2012). « Mais au-delà de ces fluctuations trimestrielles, les prix des logements anciens au 3^e trimestre sont globalement stables depuis un an (- 0,2 % tous logements confondus) ». Ainsi, « au 3^e trimestre 2012, il fallait déboursier 8 440 € en moyenne par m² dans la capitale pour devenir propriétaire soit 1 % de plus qu'au 2^e trimestre 2012 et 0,8 % de plus qu'il y a un an ». Cette résistance des prix s'explique notamment par le décalage constaté entre la baisse des ventes et celle des prix, par le fait qu'il n'existe pas de « placements alternatifs crédibles » et par le « resserrement de la fiscalité ».

Perspectives. Même s'il est compliqué d'imaginer ce que sera le marché dans quelques mois, selon les Notaires de Paris-Île-de-France, « la baisse continue du nombre de ventes devrait finir par avoir un impact sur les prix qui restent très élevés. Mais les modalités d'ajustement sont difficiles à prévoir. C'est vrai pour l'ensemble de l'Île-de-France et plus encore pour Paris, où des facteurs structurels peuvent encore venir différer ou atténuer d'éventuelles corrections ».

Conférence de presse,
29 nov. 2012



■ Ralentissement de l'immobilier de luxe à Paris

Selon Thibault de Saint Vincent, président de Barnes, l'année 2012 est marquée par la baisse des ventes des biens de luxe à Paris (- 42 % pour des biens dont la valeur est supérieur à 2 millions d'euros et - 28 % pour les biens d'une valeur inférieur à 2 millions d'euros).





L'impact sur les prix n'est toutefois pas proportionnel à ce ralentissement en volume (- 10 % à - 15 % pour les biens d'une valeur supérieure à 2 millions et stabilité des prix pour les biens d'une valeur inférieure). Plusieurs causes sont avancées pour expliquer ce déclin : la crise de l'euro, les élections et l'alourdissement de la fiscalité, alors que les acheteurs sont moins nombreux.

Pour l'année 2013, « la prudence reste de mise. Le contexte économique complexe et la gestion du gouvernement peu lisible se traduisent par une réelle inquiétude de la part des vendeurs et des acquéreurs de biens immobiliers. Le marché devrait donc rester hésitant au cours du 1^{er} trimestre 2013 avec un faible niveau de transactions et reprendre progressivement dans le courant du 2^e trimestre avec une lente correction des prix ». Toutefois « le marché immobilier haut de gamme parisien conserve [...] son statut de «valeur refuge» ». Ainsi « la baisse devrait rester modérée avec le maintien d'une présence d'acquéreurs «long terme» qui investissent à 10/15 ans, y compris acquéreurs internationaux (hors Europe) qui restent très présents »

Communiqué de presse,
15 janv. 2013



#URBANISME

■ Antennes-relais : incompétence du maire et décision faisant grief

Le Conseil d'État a considéré, le 26 décembre 2012, que la lettre d'un maire invitant une société de téléphonie mobile à envisager le déplacement d'une antenne-relais implantée sur le territoire de sa commune et à régler les niveaux d'émission de ses champs électromagnétiques présente un caractère décisoire et est donc susceptible de recours. Cette précision vient compléter la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle le pouvoir de police spéciale de l'État dans le domaine des télécommunications écarte le pouvoir de police générale du maire. La société Orange France avait installé une antenne-relais de téléphonie mobile sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Le maire avait demandé à la société d'envisager le déplacement de cette antenne et d'abaisser les niveaux d'émission de ses champs électromagnétiques en vue de protéger le public contre les effets des ondes. Cette décision avait été annulée par le tribunal administratif de Pau, puis par la cour administrative d'appel de Bordeaux.

Saisi en cassation, le Conseil d'État a tout d'abord qualifié la lettre du maire exhortant notamment la société Orange à « lancer au plus vite une étude technique envisageant des solutions de déplacement » de l'antenne : il a ainsi jugé « qu'en estimant que cette lettre, en ce qu'elle imposait des obligations à la société Orange France, présentait un caractère décisoire et était donc susceptible de recours pour excès de pouvoir, la cour administrative d'appel de Bordeaux n'a pas inexactement qualifié cette lettre ». Il a ensuite appliqué le principe posé par trois décisions rendues le 26 octobre 2011 à propos de l'implantation des antennes de téléphonie mobile, selon lequel les pouvoirs de police spéciale des communications électroniques confiés à l'État font obstacle à ce que le maire utilise ses pouvoirs de police générale. La haute juridiction a également rappelé que le principe de précaution, inscrit à l'article 5 du code de l'environnement, « ne saurait avoir ni pour objet ni pour effet de permettre à une autorité publique d'excéder son champ de compétence ». Elle a par conséquent confirmé l'incompétence du maire et rejeté le pourvoi de la commune.

CE 26 déc. 2012,
req. n° 352117



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.