



DALLOZ

# IMMOBILIER

#50

AVRIL  
2016

## Dans ce numéro

~~~~~ # Vente

~~~~~ # Construction

~~~~~ # Bail

## #VENTE

### ● Promesse de vente d'un terrain à bâtir : pas de faculté de rétractation

*La faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne concerne que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation. Tel n'est pas le cas d'une promesse de vente portant sur un terrain à bâtir.*

Aux termes de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. L'intention des parties est-elle dès lors susceptible d'influencer le champ d'application du texte en prenant en compte un usage d'habitation à venir, non matérialisé au jour de la signature de l'acte ?

Telle était la situation d'un couple bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente portant sur un terrain constructible et réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et la délivrance d'un permis de construire pour une maison d'habitation. Poursuivi en paiement d'une indemnité d'immobilisation faute d'avoir régularisé la vente avant le terme fixé, le couple arguait du défaut de notification pour se prévaloir de son droit de rétractation. L'intention des bénéficiaires de la promesse ne souffre d'aucune ambiguïté et l'insertion d'une condition suspensive tenant à l'obtention d'une autorisation de construire une maison d'habitation permet non seulement de prouver le projet de construction, mais également de créer un lien indissociable entre la promesse de vente et le dessein des bénéficiaires. En conséquence, la cour d'appel de Paris a fait droit à la demande de ces derniers en considérant que la volonté des acquéreurs de construire un immeuble à usage d'habitation « était entrée dans le champ contractuel » et qu'il s'en déduit que le droit de rétractation était applicable.

La Cour de cassation n'est cependant pas du même avis. Ainsi retient-elle qu'en statuant comme elle l'a fait « alors que la promesse ne portait que sur la vente d'un terrain à bâtir et que la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 précité ne concerne que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Autrement dit, si les parties ont la possibilité d'ériger l'obtention du permis de construire en élément essentiel de leur relation, cette volonté contractuelle n'a pas d'influence sur le champ d'application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. La Cour de cassation avait d'ailleurs esquissé cette solution dans un arrêt récent par lequel elle avait refusé le bénéfice des dispositions de ce texte au sujet d'un avant-contrat de vente d'une propriété agricole, alors même que le compromis était assorti du transfert d'un permis de construire portant sur une maison d'habitation.

## #CONSTRUCTION

### ● Toiture terrasse végétalisée et garantie de bon fonctionnement

*Les désordres qui affectent le revêtement végétal d'une étanchéité, ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination et concernant un élément dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner, ne relèvent pas de la garantie de bon fonctionnement.*

L'insuffisance de végétation sur des toitures terrasses végétalisées relève-t-elle de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil ?





Dans cette affaire, un syndicat de copropriétaires s'était plaint d'une insuffisance de végétation sur les toitures terrasses végétalisées, alors qu'il était prévu le recouvrement des toitures par une végétation extensive. Or, la végétation mise en œuvre n'avait pas réellement pris et était constituée de touffes ne recouvrant pas l'intégralité des surfaces. Après expertise, le syndicat a assigné le promoteur-vendeur, ainsi que le cabinet d'architecte maître d'œuvre.

Les juges d'appel ont déclaré la garantie de bon fonctionnement applicable au motif que les végétaux constituent un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage, même si leur fonction était décorative. Mais le juge du droit censure cette décision, écartant l'application tant de la garantie décennale que de la garantie de bon fonctionnement, au motif que l'élément en question est « un élément dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner ».

Cette solution s'inscrit dans la lignée de la jurisprudence récente délimitant la garantie biennale aux éléments d'équipement qui sont de nature à « fonctionner ». C'est ainsi que, par exemple, cette garantie a été rejetée, s'agissant de désordres affectant des moquettes et tissus, ou un carrelage. Dans l'arrêt rapporté, les végétaux n'avaient principalement qu'une fonction décorative, de sorte que l'exclusion de la garantie de bon fonctionnement se justifie.

Quelle garantie est alors applicable ? Soit les désordres compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, et on appliquera la garantie décennale (écartée ici), soit on aura recours à la responsabilité contractuelle de droit commun, en l'espèce la plus logique.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 févr. 2016,  
FS-P+B, n° 15-10.750

## #BAIL

### ● Cession de bail commercial dans le cadre d'une procédure collective : exclusion du formalisme

*Sauf disposition contraire du jugement arrêtant le plan de cession, la cession judiciaire forcée du bail commercial en exécution de ce plan n'est pas soumise aux exigences de forme prévues par le contrat.*

La cession de bail commercial est normalement soumise à un certain formalisme. En particulier, l'article 1690 du code civil oblige le locataire à signifier à son bailleur son intention de céder le droit au bail. Néanmoins, le respect de ce formalisme ne s'impose pas en toute circonstance, en particulier dans le contexte d'une procédure collective ouverte contre le locataire. Comme l'affirme la Cour de cassation, il résulte de l'article L. 642-7 du code de commerce, que l'article L. 631-22 du même code rend applicable au plan de cession arrêté à la suite de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, que « sauf disposition contraire du jugement arrêtant le plan de cession, la cession judiciaire forcée du bail commercial en exécution de ce plan n'est pas soumise aux exigences de forme prévues par ce contrat ».

Dans la présente affaire, un jugement du 24 mars 2009 avait arrêté au profit d'une société la cession des actifs d'une deuxième société, dans le cadre d'un plan de cession adopté à l'occasion d'une procédure de redressement judiciaire, incluant le bail commercial consenti à cette dernière par une troisième société. La cession avait été régularisée par un acte sous seing privé du 5 juin 2009 et signifiée au bailleur le 6 juillet suivant. Faisant valoir que la cession avait été conclue sans respecter la forme authentique prévue par le contrat de bail en cas de cession, le bailleur a assigné le cessionnaire en résiliation et en expulsion. Il obtient gain de cause devant les juridictions du fond, la cour d'appel prononçant la résiliation du bail. En effet, après avoir constaté que la cession du fonds avait eu lieu par acte sous seing privé, contrairement aux clauses claires et précises du bail prévoyant que toute cession devait être reçue par acte authentique, la cour retient que le non-respect de ces exigences de forme constitue une infraction aux clauses du bail qui présente un caractère de gravité suffisante pour conduire à la résiliation de celui-ci.

Le raisonnement eut été imparable si le locataire avait été in bonis. Mais, en l'occurrence, le bail a été cédé, avec les autres éléments de fonds de commerce du preneur, dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire. D'où – fort logiquement – la cassation au double visa des articles L. 642-7 et L. 631-22 du code de commerce.

→ Com. 1<sup>er</sup> mars 2016,  
FS-P+B, n° 14-14.716



#### 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.