

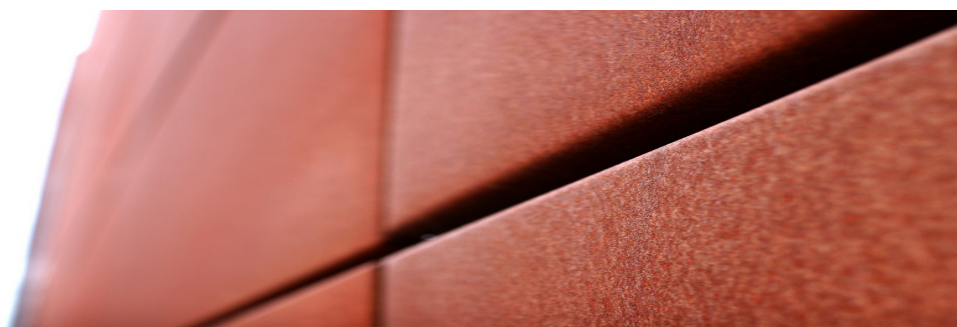
12 rue Pergolèse - 75116 Paris
Tél : +33 1 45 01 67 78
Fax : +33 9 81 40 39 08
Barreau de Paris - Palais : E 1939

www.corten.fr

CORTEN

cabinet d'avocats - AARPI

Octobre 2011 – N°2



Sommaire

Baux commerciaux

Vétusté
Prescription
Cession

Baux à construction

Prescription

Construction

Responsabilité
CCMI

Urbanisme

Docts d'urbanisme
Servitude

Vente

DPE
Intermédiation

Copropriété

Destination
Contrat de syndic

QPC

Propriété
Lotissement
Cession gratuite de terrain
ICPE



Marie-Alexandra Vankemmelbeke
Immobilier - Construction



Arthur de Galembert
Immobilier - Baux commerciaux

CORTEN NEWS

Editorial

Le SIMI se tiendra Porte Maillot du 30 novembre au 2 décembre 2011.

Nous y serons naturellement présents.

En outre, nos bureaux étant situés à proximité immédiate de la porte Maillot, n'hésitez pas à nous informer de votre présence au salon par mail ou texto, afin que nous puissions venir à votre rencontre.

Alternativement, vous pouvez également venir découvrir nos bureaux en nous prévenant par le même moyen (interphone CORTEN).

CORTEN

Baux commerciaux

Vétusté

Cass. 3^{ème} civ., 27 septembre 2011, pourvoi n°10-24065

La Cour rappelle que le fait de mettre à la charge du preneur les réparations de menu entretien de l'article 1754 du code civil et les grosses réparations de l'article 606 du code civil ne permet pas de mettre à la charge du preneur les travaux rendus nécessaires par la vétusté. La Cour se prononce au visa de l'article 1719 du code civil (obligation de délivrance), mais l'article 1755 du même code aurait sans doute été plus approprié.

Prescription

Cass. 3^{ème} civ., 27 septembre 2011, pourvoi n°10-25061

La Cour de cassation considère que l'article L. 145-60 du code de commerce (prescription biennale applicable aux actions fondées sur le statut des baux commerciaux) ne bénéficie pas à l'assureur d'un fonds de commerce détruit par un sinistre. Au cas d'espèce l'assureur doit donc payer la valeur du fonds.

Cession

Cass. 3^{ème} civ., 27 septembre 2011, pourvoi n°10-23539 – cession de gré à gré en liquidation judiciaire

La Cour de cassation vient rappeler que la cession d'un droit au bail de gré à gré dans le cadre d'une liquidation judiciaire se fait aux conditions déterminées par le juge commissaire (L. 642-19 du code de commerce) et à celles prévues par le bail à la date du jugement d'ouverture (L. 641-12 du même code), seule la clause imposant au cédant d'être solidaire avec le cessionnaire étant réputée non-écrite. En conséquence, la clause imposant au cessionnaire d'être solidaire avec le cédant reçoit encore application. Cette décision prise sous l'empire des textes antérieurs à l'ordonnance du 18 décembre 2008 reste d'actualité sous l'empire des textes actuels.

Baux à construction

Prescription

Cass. 3^{ème} civ., 21 septembre 2011, pourvoi n° 10-21900 – prescription de l'action en nullité du bail

La Cour précise que la prescription de l'action en nullité du bail à construction pour absence de cause est quinquennale (sous l'empire des anciens textes) et que le délai de prescription court à compter de la signature du bail. La prescription encourue est d'autant plus fâcheuse pour le demandeur à l'action que le bail à construction a une durée longue (en l'espèce 75 ans).

Construction

Responsabilité des constructeurs

Cass. 3^{ème} civ., 21 septembre 2011, pourvoi n°10-22.721 – Responsabilité des constructeurs en dépit du respect des normes d'isolation phonique

Les désordres d'isolation phonique peuvent, par leur ampleur, rendre un immeuble impropre à sa destination.

Le constructeur engage donc sa responsabilité décennale dès lors qu'un tel désordre est caractérisé, même s'il a respecté les exigences légales ou réglementaires en la matière.

Cass. 3^e civ., 21 septembre 2011, pourvoi n°09-69933 – Vices cachés et VEFA

Dans les rapports entre acquéreur et vendeur d'immeuble à construire, le caractère apparent des désordres s'apprécie lors de la prise de possession des lieux par l'acquéreur : les désordres réservés, non connus dans leur ampleur lors de la prise de possession, engagent la responsabilité décennale du vendeur d'immeuble à construire, dès lors qu'ils revêtent une gravité suffisante.

CCMI

Cass. 3^e civ., 5 octobre 2011, pourvoi n° 10-18986 – Etendue de la garantie de remboursement

L'organisme bancaire qui donne sa garantie financière dans le cadre d'une opération immobilière ne peut limiter la portée des dispositions légales et d'ordre public.

Aux termes de l'article R. 231-8-I du Code de la construction et de l'habitation, la garantie de remboursement couvre les paiements au jour de la signature du contrat et à la délivrance du permis de construire. Le garant ne peut donc limiter sa garantie à un seul de ses deux paiements.

Urbanisme

Documents d'urbanisme

CE 30 septembre 2011, n°339619, Cne de Saint-Maur des Fossés – Degré de précision des règles de prospect dans les anciens POS et application aux constructions en sous-sol

Lorsque le règlement du POS contient des dispositions permettant de déroger aux règles générales d'implantation qu'il fixe, ces exceptions doivent être « *suffisamment encadrées, eu égard à leur portée, sans préjudice de la possibilité d'autoriser des adaptations mineures* ».

Les dispositions particulières du POS ont pour effet d'imposer aux parties enterrées des constructions les distances d'implantation résultant aussi bien des règles générales que des exceptions.

<p>Servitude</p>	<p>CE 30 septembre 2011, n°33.6664 – Indemnisation des servitudes de passage sur le littoral</p> <p>L'indemnisation du préjudice résultant de l'instauration d'une servitude de passage des piétons sur le littoral doit être réclamée dans les 6 mois suivant l'achèvement des travaux matérialisant la servitude, à peine de forclusion.</p>
<p>Vente immobilière</p> <p>DPE</p>	<p>Communiqué de presse, 13 septembre 2011, « 6 mesures pour améliorer le diagnostic de performance énergétique » : MEDDTL</p> <p>Compte tenu du renforcement du rôle du diagnostic de performance énergétique, le ministère de l'écologie a adopté un plan pour en améliorer la fiabilité.</p> <p>Ce plan, qui devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2012, s'articule autour des 6 mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la transparence vis-à-vis des particuliers ; - Amélioration de la méthode de calcul ; - Utilisation de logiciels validés par le ministère ; - Instauration d'une base de données en ligne des DPE ; - Augmentation de la compétence des diagnostiqueurs ; - Renforcement de l'efficacité des contrôles.
<p>Intermédiation immobilière</p>	<p>Cass. com., 18 octobre 2011, pourvoi n°10-30087 – conditions de l'intermédiation immobilière</p> <p>Les dispositions issues de la loi ENL n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ne permettent pas aux agents commerciaux d'exercer, en cette qualité, des activités régies par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 pour le compte de mandants qui ne sont pas titulaires de la carte professionnelle exigée par celle-ci.</p>
<p>Copropriété</p> <p>Destination de l'immeuble</p> <p>Contrats de syndic</p>	<p>Cass. 3^e civ., 19 octobre 2011, n° 10-20.634 – destination de l'immeuble</p> <p>La destination de l'immeuble ne se modifie pas par le non usage. Seule une assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité, peut modifier les dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.</p> <p>Commission des Clauses abusives, recommandation n°11-01 relative aux contrats de syndic de copropriété, 15 septembre 2011</p> <p>La Commission des clauses abusives recommande l'élimination de vingt-quatre clauses contenues dans des contrats de syndic de copropriété.</p>

QPC**Propriété****Conseil Constitutionnel, 30 septembre 2011, Décision n°2011-169 QPC**

Des squatters ont contesté la constitutionnalité de l'article 544 du code civil (droit de propriété) au motif qu'il était contraire dans sa mise en œuvre jurisprudentielle au principe à valeur constitutionnelle de sauvegarde de la dignité contre toute forme d'asservissement ou de dégradation, au droit à mener une vie familiale normale et à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit au logement. Le Conseil rappelle la nature constitutionnelle du droit de propriété et déclare l'article 544 du code civil conforme à la constitution.

Lotissement**Conseil Constitutionnel, 7 octobre 2011, Décision n°2011-177 QPC**

Le Conseil Constitutionnel a déclaré conforme à la constitution la définition du lotissement telle qu'elle résultait de l'article 82 de la loi d'urbanisme n°324 du 15 juin 1943 (Disposition légale abrogée).

Cession gratuite de terrain**Conseil Constitutionnel, 7 octobre 2011, Décision n°2011-176 QPC**

Le Conseil Constitutionnel a déclaré contraire à la constitution le 1° du paragraphe I de l'article 72 de la loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, et ce à compter de la publication de la décision. Cette décision confirme la décision n°2010-33 QPC du 22 septembre 2010 qui avait déjà déclaré contraire à la constitution le e) du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme qui portait sur le texte ayant abrogé l'article 72 de la loi de 1967.

ICPE**Conseil Constitutionnel, 14 octobre 2011, Décision n°2011-183/184 QPC**

Le second alinéa de l'article L. 511-2 (mesures de publication des projets de décrets de nomenclature ICPE) et le paragraphe III de l'article L. 512-7 du code de l'environnement (régime de publicité des prescriptions générales des ICPE soumises à enregistrement) dans leur rédaction résultant de l'ordonnance du 11 juin 2009 sont considérés comme contraires à la constitution.

Ces deux textes ont été considérés comme n'organisant pas une procédure de participation du public à leur élaboration, droit garanti par l'article 7 de la Charte de l'environnement qui dispose « *Toute personne a le droit, dans les conditions et limites définies par la loi d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.* ».

Le raisonnement suivi par le Conseil est (i) que les projets de décrets portant sur les ICPE sujet à déclaration ou à autorisation n'étaient pas

publiés et (ii) que la loi ne prévoyait pas le principe de participation du public à l'élaboration des décisions publiques concernées.

S'il est vrai que ces deux textes ont été modifiés depuis respectivement par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 et par l'ordonnance n°2010-418 du 27 avril 2010, il n'en reste pas moins que les textes actuellement en vigueur peuvent encourir les mêmes critiques : si la publicité des projets de décrets a été organisée (article L. 511-2 al.2 en vigueur), elle ne constitue qu'une condition nécessaire mais pas suffisante du principe de participation du public. Or il reste qu'aucune participation du public n'a encore été mise en œuvre par la loi pour les projets de décrets ou de prescriptions générales.

Enfin, le Conseil ne s'est pas prononcé sur la nature exacte que devait avoir cette participation (directe ou indirecte ?).

Compte tenu des conséquences importantes engendrées par cette décision, le Conseil a fixé la prise d'effet du caractère inconstitutionnel de ces deux textes au 1^{er} janvier 2013.
