

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

N°6 - Février 2012

#### **Baux commerciaux**

Clause de non-concurrence  
Sous-location

#### **Construction**

Réception  
Responsabilité des constructeurs  
Assurance construction  
RT 2012

#### **Vente**

Promesse de vente  
Vice caché

#### **Société immobilière**

#### **Droit public / Urbanisme**

Autorisation d'urbanisme  
Financement de l'urbanisme

#### **Publication**

**Marie-Alexandra Vankemmelbeke**  
Immobilier – Construction



**Arthur de Galembert**  
Immobilier - Baux commerciaux



**Pierre-Henri Roussel**  
Immobilier – Droit notarial



**Axelle Viannay**  
Immobilier – Droit public



# Newsletter

## EDITORIAL

**CORTEN s'agrandit une fois encore avec l'arrivée d'une nouvelle associée :**

**Axelle Viannay**

Elle intervient principalement en droit public dans le domaine de l'immobilier (Urbanisme, Aménagement, Environnement, Urbanisme commercial, Domanialité publique...).

Avant de rejoindre CORTEN, Axelle a notamment travaillé au sein du département Urbanisme du cabinet Lefèvre Pelletier, puis au sein du département Droit public du cabinet Jeantet.

\*

Par ailleurs CORTEN est intervenu récemment dans un dossier de prise à bail conséquent :

Arthur de Galembert a ainsi conseillé CRITEO, leader mondial du reciblage publicitaire, dans la prise à bail de 9.242 m<sup>2</sup> de bureaux dépendants de l'immeuble 32Blanche appartenant à Orosdi (Carlyle). Ce bail a été signé au mois de janvier.

**CORTEN**

## Baux commerciaux

### Clause de non-concurrence

#### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 février 2012, pourvoi n°11-17.213 – Clause de non-concurrence et désécialisation**

Le bailleur a donné à bail divers locaux commerciaux, dépendants d'un même immeuble, à diverses sociétés intervenant dans le domaine de la réparation automobile. Chacune de ces sociétés exerce une activité spécifique, dispose contractuellement de l'exclusivité sur ladite activité et renonce à exercer les activités des autres sociétés.

L'un des locataires, la société Midas a toutefois souhaité faire usage de sa faculté de désécialisation (L. 145-47 et suivants du code de commerce), pour adjoindre une activité de pneumatique, à laquelle il avait pourtant expressément renoncé.

La Cour d'appel avait refusé à Midas cette faculté au motif qu'elle était de mauvaise foi. La Cour de cassation censure la Cour d'appel au motif qu'elle ne s'était pas fondé sur le caractère objectivement connexe ou complémentaire des activités dont l'adjonction était demandée.

Cette décision ne peut qu'être approuvée, l'article L. 145-47 étant d'ordre public.

Elle souligne le danger des clauses de non-concurrence dans les baux commerciaux : outre son inefficacité manifeste, les autres locataires pourront ainsi mettre en cause le bailleur et le forcer à exécuter les clauses de non-concurrence dont ils bénéficient, ce que le bailleur ne pourra faire qu'en négociant le départ des uns ou des autres.

### Sous-location

#### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2012, pourvoi n°10-22.863 – Sous-location irrégulière – faculté de demander l'expulsion du sous-locataire (non)**

Le bailleur a autorisé le locataire principal à donner une partie des locaux loués en sous-location.

Le locataire principal sous-loue une partie des locaux à un commerce de chaussures, mais omet d'appeler le bailleur à concourir à l'acte. Le bailleur assigne le locataire principal et le sous-locataire afin de voir cesser la sous-location et obtenir l'expulsion du sous-locataire.

La Cour d'appel donne satisfaction au bailleur. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au motif que l'inopposabilité au bailleur de l'acte de sous-location n'affecte pas sa validité entre les parties (locataire principal et sous-locataire) et que le bailleur ne peut agir directement en expulsion du sous-locataire tant que le bail principal se poursuit.

Cette décision paraît discutable : le sous-bail étant inopposable au bailleur, le sous-locataire est donc pour lui un occupant sans droit ni titre dont il a parfaitement le droit de demander l'expulsion. Il est vrai que cette demande est généralement assortie d'une demande de résiliation du bail principal qui n'était pas formulée en l'espèce.

#### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2012, pourvoi n°11-10.271 – révision triennale et renouvellement**

Le bailleur a demandé la révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-38 (révision triennale) à l'expiration de la huitième année du bail en se prévalant des conditions permettant d'obtenir un dé plafonnement du loyer. A l'expiration de la neuvième année du bail, le preneur a demandé le renouvellement du bail.

Le bailleur a délivré un mémoire relatif à la fixation du loyer révisé puis une assignation en fixation du loyer révisé, interrompant la prescription de cette action à bonne date. En revanche aucune démarche n'a été faite par le bailleur pour interrompre la prescription de l'action en fixation du loyer renouvelé.

Le preneur se prévalait de la prescription de cette dernière action pour demander l'irrecevabilité de l'action en fixation du loyer révisé.

Ni la cour d'appel ni la cour de cassation n'ont fait droit à cette demande. La prescription de l'action en fixation du loyer renouvelé entraîne en effet le renouvellement du bail au loyer de l'ancien bail, mais ce dernier fait toujours l'objet d'une procédure judiciaire en fixation du loyer révisé qui elle n'était pas prescrite.

## Construction

### Réception

#### **Civ. 3<sup>e</sup>, 11 jan. 2012, n° 10-26.898 – Précisions sur les conditions de la réception judiciaire des travaux**

La réception judiciaire ne peut être prononcée que si l'ouvrage est en état d'être réceptionné, même si cette réception est sollicitée devant les tribunaux, à la fois par l'entrepreneur et par le maître de l'ouvrage.

La Cour de cassation précise qu'un ouvrage ne peut être considéré en état d'être réceptionné que s'il est exempt de désordres ou de défauts substantiels en compromettant la destination, la solidité ou la pérennité.

Elle censure ainsi les juges du fond qui avaient prononcé la réception judiciaire à une date à laquelle l'ouvrage pouvait être considéré comme achevé, mais était affecté de désordres portant atteinte à sa solidité et compromettant tant sa destination que sa pérennité – de sorte qu'il n'était pas en état d'être réceptionné.

Cette solution est justifiée en droit et en équité puisqu'en l'espèce, le Maître d'ouvrage qui avait d'abord refusé la réception au regard des nombreux désordres, la sollicitait ensuite dans l'espoir (infondé) de faire prendre en charge les réparations par les assurances obligatoires.

### Responsabilité des constructeurs

#### **Civ. 3<sup>e</sup>, 8 fev. 2012, n°11-11417 – Prescription du recours en garantie entre constructeurs**

La Cour de cassation indique que « *le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son assureur n'est pas fondé sur la garantie décennale, mais est de nature contractuelle si ces constructeurs sont contractuellement liés, et de nature quasi-délictuelle s'ils ne le sont pas de sorte que le point de départ du délai de cette action n'est pas la date de réception de l'ouvrage.* »

Elle a ainsi sanctionné la cour d'appel pour avoir déclaré prescrit le recours en garantie introduit, après l'expiration du délai décennal, par un architecte contre l'assureur du bureau d'études.

Toutefois, cette solution a été rendue sous l'empire de la loi antérieure à la loi du 17 juin 2008, laquelle dispose notamment que les actions en responsabilité des constructeurs et de leurs sous-traitants, autre que les actions en responsabilité biennale et décennale *stricto sensu*, se prescrivent par 10 ans à compter de la réception (article 1792-4-3 du Code civil).

La solution de cet arrêt ne serait donc pas transposable sous l'empire de la loi actuelle.

Reste à savoir si la Haute juridiction consacrerait un cas particulier en matière d'appel en garantie.

### Assurance construction

#### **Civ. 3<sup>e</sup>, 10 jan. 2012, n° 10-21.894 - Responsabilité de l'assureur ayant émis une attestation erronée**

La faute de l'assureur (en l'espèce, l'émission d'une attestation d'assurance indiquant, de façon erronée, que l'assuré, vendeur en l'état futur d'achèvement, était à jour du paiement de ses cotisations) l'oblige seulement à fournir la couverture, objet de cette attestation.

Toutefois, cela suppose que la garantie évoquée soit susceptible d'être mise en œuvre – ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

En conséquence, la Cour de cassation a approuvé la cour d'appel d'avoir considéré que la faute commise par l'assureur n'avait causé aucun préjudice à l'acquéreur du bien immobilier, même si ce dernier avait contracté en considération de cette garantie.

## RT 2012

### **D. n°2012-111, 27 jan. 2012, art. I et II – Report de l'entrée en vigueur de la RT 2012 pour les logements construits en zone ANRU**

La RT 2012 ne sera finalement applicable qu'aux projets faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, pour les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU et éligibles à la TVA au taux réduit de 7%.

## **Vente**

### Promesse de vente

#### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 février 2012, pourvoi n°11-12882 – Promesse de vente, levée d'option et transfert de propriété**

Une promesse unilatérale de vente d'un immeuble a été conclue au profit d'une société civile immobilière sous diverses conditions suspensives.

La SCI, après avoir levé l'option d'achat, assigne les promettants en vente forcée. Pour la débouter de ses demandes, l'arrêt attaqué retient que la SCI n'a pas levé l'option aux conditions de la promesse de vente, qui imposaient le règlement du prix dans les 15 jours francs de la signature de l'acte authentique, au moyen d'un chèque de banque ou certifié, ainsi que le versement des frais.

En statuant ainsi, alors que ni le paiement du prix, ni sa consignation n'étaient des conditions de la levée d'option d'achat, mais seulement du transfert de propriété qui devait intervenir dans les quinze jours de cette dernière, la Cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de la promesse de vente, a violé l'article 1134 du Code civil.

### Vice caché

#### **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 29 Février 2012, pourvoi n°10-20558 – Vice caché (alimentation en eau par une source)**

S'agissant de la vente d'une maison d'habitation qui était, selon l'acte de vente, "alimentée en eau par une source", pour débouter l'acquéreur de ses demandes fondées sur la garantie des vices cachés du fait du non-fonctionnement du système d'alimentation en eau, l'arrêt attaqué retient que le débit de la source étant suffisant, la chose vendue pouvait être utilisée conformément à l'usage d'habitation auquel l'acquéreur la destinait et que ce dernier pouvait se convaincre lui-même par un simple examen visuel du caractère précaire des installations d'alimentation en eau et de la nécessité de les entretenir régulièrement.

En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le mode d'approvisionnement en eau de la propriété, qui dépendait d'une source située sur le fonds voisin et d'un niveau d'eau suffisant dans le puits de captage, ne constituait pas un vice caché rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel elle était destinée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision, au regard de l'article 1641 du code civil.

## **Sociétés Immobilières**

#### **Cass 3<sup>ème</sup> civ., 28 février 2012, pourvoi n° 11-30011 – Pouvoirs d'engager la société**

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Pour déclarer parfaite la vente d'un immeuble par une SCI et la condamner à réitérer la vente sous la forme authentique, la Cour a retenu que la SCI avait donné mandat à l'époux de la co-gérante, en ce que ce dernier avait conduit les négociations avec le notaire au titre des modifications liées au projet de promesse de vente et confirmé la position finale de la SCI pour procéder à la vente.

La Cour de cassation casse l'arrêt, en retenant que la personne en contact avec le notaire, n'étant pas le gérant de la SCI, la Cour d'appel a violé l'article 1849, alinéas 1 et 2 du Code civil.

## **Droit public**

### **Urbanisme**

#### Autorisation d'urbanisme

#### **Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.**

Ce nouveau catalogue de règles vient une fois encore modifier ou - pour reprendre la formule utilisée par le décret - « corriger » le régime des autorisations d'urbanisme.

L'objectif affiché est de simplifier le régime des lotissements, de réduire certains délais d'instruction, de modifier le contenu des demandes d'autorisations d'urbanisme et d'étendre le champ d'application des projets dispensés de formalités.

Impossible, donc, d'en faire ici l'inventaire !

Un conseil néanmoins : l'utilisation du code de l'urbanisme en version papier devient plus que jamais inutile voire dangereuse. L'on ne saurait donc trop recommander de consulter ce code (comme tous les autres, d'ailleurs) sur le site [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

#### Financement de l'urbanisme

#### **Entrée en vigueur du nouveau régime de financement de l'urbanisme**

L'objectif de la réforme est de simplifier le système des participations, de promouvoir une utilisation plus économe de l'espace et de remplacer le régime des participations en permettant la sectorisation et l'augmentation du plafond des taux.

Le nouveau dispositif entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars repose sur la Taxe d'aménagement (2.1) et le Versement pour sous-densité (2.2).

#### A. – La taxe d'aménagement (TA)

La TA se substitue à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles, à la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, la taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France et au programme d'aménagement d'ensemble.

Comme dans le précédent régime, elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

La taxe est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS ainsi que dans les communautés urbaines et par délibération dans les autres communes.

Elle est ventilée entre trois parts : i) une part communale ou intercommunale, ii) une part départementale qui finance notamment la politique des espaces naturels sensibles et iii) une part régionale en Ile-de-France qui finance les équipements collectifs (notamment transport), rendus nécessaires par l'urbanisation.

Certaines exonérations sont prévues :

- i) pour la part communale et intercommunale :
  - exonérations de plein droit, notamment en ZAC, dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial (PUP), les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>...

## Droit public (suite)

- exonérations facultatives, par délibération, dans un certain nombre d'hypothèses énumérées par L.331-9 du code de l'urbanisme (logements sociaux à taux réduit de TVA ou bénéficiant de prêts aidés, constructions industrielles, commerces de détail inférieurs à 400 m<sup>2</sup> pour assurer le maintien du commerce de proximité, travaux sur immeubles classés monuments historiques ou inscrits...)

ii) pour la part départementale et régionale :

- pas d'exonération en ZAC et pour les PUP
- exonérations de plein droit, notamment pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.
- exonérations facultatives identiques à celles de la part communale.

L'assiette de la taxe est obtenue en multipliant la surface de plancher de la construction ou le nombre d'équipement (pour les éoliennes par exemple) par une valeur forfaitaire fixée i) à 660 euros par mètre carré en province et 748 euros en région d'Île-de-France, avec abattement de 50% pour certaines catégories de constructions (logements sociaux, 100 premiers m<sup>2</sup> des résidences principales...) et ii) à 10 euros par mètre carré pour les panneaux photovoltaïques au sol, 3000 euros pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres ...

A noter que les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction seront désormais taxés sur une base imposable de 2 000 euros par emplacement, qui pourra être augmentée par les collectivités compétentes en matière de PLU jusqu'à 5 000 euros dans le cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

Le taux de la taxe est fixé de la façon suivante :

- i) pour la part communale, le taux varie de 1% à 5% (il est de 1% par défaut), avec une possibilité de pratiquer des taux différents par secteurs pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation. Dans certains secteurs, le taux peut être augmenté à 20% si la réalisation de travaux substantiels de voiries et réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles dans le secteur.
- ii) pour la part départementale et la part régionale, il ne peut respectivement excéder, 2,5% et 1%.

L'entrée en vigueur de la taxe est fixée au 1<sup>er</sup> mars mais une période intermédiaire est prévue pour mettre en place les nouveaux outils, pendant laquelle les collectivités auront le choix entre l'utilisation du régime actuel des participations ou l'application de la taxe d'aménagement.

L'ancien dispositif sera définitivement abrogé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, date à laquelle le dispositif de financement de l'aménagement comprendra : la taxe d'aménagement, le PUP, le financement en ZAC, la participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels, le versement pour sous-densité et la redevance pour création de locaux de bureau en région IDF.

### B. – Versement pour sous-densité (VSD)

L'objectif de cette taxe – dont l'instauration est facultative - est de taxer la densité non réalisée et, partant, d'inciter à mieux utiliser les droits à construire.

Elle est d'ailleurs réservée aux seules zones U et AU des PLU ou des POS.

La délibération du conseil municipal qui l'instaure fixe le seuil minimal de densité (SMD) par secteur, qui ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur au trois quart de la densité maximale autorisée par les règles définies par le PLU.

Le montant du VSD ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

La formule, non adaptable d'une commune à une autre, est la suivante :

$$\frac{\text{Valeur déclarée du terrain}}{2} \times \frac{\text{Surface de construction résultant de la SMD} - \text{surface construite}}{\text{Surface de la construction résultant de l'application du SMD}}$$

L'instauration de ce versement a pour effet de supprimer le versement pour dépassement du plafond légal de densité.

## **Publication**

**Article publié dans la revue des loyers, de la copropriété et des fermages du mois de mars**

*« Pas d'interruption du délai de forclusion par la délivrance de l'assignation aux parties »* par Arthur de Galembert.