
PETIT DEJEUNER DU DROIT DE L'IMMOBILIER

Mercredi 23 janvier 2019, 9h – 12h

INTERVENANTS

Pascal CHAUVIN, *Président de la 3^e Chambre civile de la Cour de cassation*

Norbert FOULQUIER, *Professeur à l'Université Paris 1, co-directeur du SERDEAUT, co-directeur du master 2 Droit immobilier*

Thierry REVET, *Professeur à l'Université Paris 1, co-directeur du master 2 Droit immobilier*

Jean-Luc TIXIER, *Docteur en droit, avocat associé au cabinet CMS Francis Lefebvre, Chargé d'enseignement à l'Université Paris 1*

PROGRAMME

CASS. 3^E CIV., 17 MAI 2018, N° 17-16113 ET CASS. 3^E CIV., 28 JUIN 2018, N° 17-14605

Droit de préemption du locataire commercial

Cass. 3^e civ., 17 mai 2018, n° 17-16.113, FS-P+B+I :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 février 2017), que la société civile immobilière Casanton (la SCI), constituée entre MM. Z... et A... et M. et Mme X..., est propriétaire d'un immeuble et d'un terrain donnés à bail, le premier à la société Jordane, à usage de restaurant, et le second aux sociétés Eurofaçades et Hidi Loc CD ; que le 20 avril 2017, après dissolution anticipée de la SCI, Mme Y..., en qualité de liquidateur amiable, a assigné les associés en autorisation de vente de l'ensemble immobilier aux enchères publiques ; qu'à titre reconventionnel, M. et Mme X... ont soutenu que la société Jordane, dont M. X... était le gérant, était fondée à revendiquer le bénéfice du droit de préemption ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit en informer le locataire, cette notification, qui doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée, valant offre de vente au profit du locataire ; que l'adjudication amiable est, contrairement à celle résultant d'une saisie immobilière, une modalité de la vente résultant d'un choix du propriétaire de sorte qu'elle entre dans le champ d'application de l'article L. 145-46-1 qui vise la vente ; qu'en décidant au contraire que ce texte ne s'appliquait pas à la « vente judiciaire », après avoir pourtant constaté que cette vente intervenait dans le cadre d'une « liquidation amiable », la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que le droit de préemption doit être proposé lorsque le propriétaire « envisage de vendre » son bien » c'est-à-dire avant toute vente, fût-elle par licitation et non après celle-ci ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L.145-46-1 du code de commerce ;

3°/ que la licitation n'est pas le seul moyen pour fixer le prix des murs, celui-ci pouvant être évalué par expert ; qu'en énonçant dès lors que le prix de la vente ne peut être proposé au locataire commercial avant la mise en vente de l'immeuble aux enchères publiques puisqu'il ressort de la dernière enchère, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

4°/ que M. et Mme X... avaient expressément soutenu que la licitation d'un bien, occupé par un locataire commercial qui peut, à l'issue de la vente, faire valoir son droit de préemption, est de nature à dissuader le moindre acquéreur potentiel de sorte qu'était erroné l'argument tiré du fait que la licitation du bien permettrait de fixer le prix des murs avant de le proposer à la préemption du locataire ; qu'en s'abstenant de répondre à ce chef péremptoire de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que le législateur a prévu un certain nombre d'exceptions au champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce parmi lesquelles l'hypothèse de la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux », soit le cas de la vente d'un immeuble comprenant à la fois un local commercial et d'autres locaux à usage extra-commercial ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats comme résultant tout à la fois des conclusions tant de Mme Y... et de M. et Mme X... que des constatations de l'arrêt que l'immeuble de la SCI était constitué de la parcelle [...] sur laquelle était édifié un restaurant exploité par la SARL Jordane et de la parcelle [...] vide de toute construction, seulement constituée d'un terrain ; qu'en l'absence de locaux extra-commerciaux à côté du local commercial dont M et Mme X... étaient locataires, l'exception n'avait pas vocation à s'appliquer de sorte que le preneur commercial devait bénéficier du droit de préemption ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

6°/ que la cour d'appel a constaté que sur l'immeuble, propriété de la SCI avaient été consentis trois baux commerciaux, respectivement à la société Jordane, à la société Eurofacades et à la société Hidi Loc CD ; qu'ainsi, la cession globale de l'immeuble ne portait pas sur un local commercial et des locaux extra-commerciaux ; qu'en refusant de faire application du droit de préemption au profit du locataire commercial, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la vente aux enchères publiques de l'immeuble, constituant l'actif de la SCI en liquidation, était une vente judiciaire et relevé que la société Jordane n'était locataire que pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, le terrain ayant été donné à bail à d'autres sociétés, la cour d'appel, qui n'avait pas à répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a à bon droit déduit que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce n'étaient pas applicables et que la cession globale de l'immeuble ne pouvait donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la société Jordane ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Cass. 3^e civ., 28 juin 2018, n° 17-14.605, FS-P+B+I :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 janvier 2017), que la société BA, propriétaire d'un immeuble à usage commercial loué à la société Librairie B, a donné mandat à la société Kehl, exerçant l'activité d'agent immobilier, de rechercher un acquéreur ; que, le 12 mai 2015, par l'intermédiaire de cet agent immobilier, la société Greginvest Belgium a fait connaître à la société BA son intention d'acquérir l'immeuble ; que, le 20 mai 2015, la propriétaire a notifié à la locataire une offre de vente aux clauses et conditions acceptées par la société tierce, à savoir un prix augmenté des honoraires de l'agent immobilier ; que la locataire a accepté l'offre, à l'exception des honoraires ; que la propriétaire a assigné la locataire, l'agent immobilier et le candidat acquéreur aux fins que celui-ci soit autorisé à acquérir l'immeuble ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Greginvest Belgium fait grief à l'arrêt de condamner la société BA et, en tant que de besoin, la société financière Pierre Brunet, qui est son unique actionnaire, à régulariser l'acte de vente sans honoraires de l'agent immobilier, au profit de la société Librairie B, alors, selon le moyen, que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; que l'inobservation de cette règle d'ordre public doit être relevée d'office ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la société Khel immobilier n'a pas été intimée sur l'appel interjeté par la société Librairie B, qui remettait pourtant en cause le droit de l'agent immobilier à la perception de la commission convenue à son profit ; qu'en faisant droit à l'appel ainsi interjeté, sans avoir préalablement prescrit, au besoin d'office, la mise en cause de la société Khel immobilier, comme l'exigeaient pourtant les droits de la défense, la cour d'appel a violé les articles 14 du code de procédure civile et 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu que, le litige portant sur l'exercice par la locataire du droit que lui confère l'article L. 145-46-1 du code de commerce lorsque le bailleur envisage de vendre son bien, c'est sans méconnaître les dispositions des textes précités que la cour d'appel s'est prononcée en l'absence de l'agent immobilier ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que la société Greginvest Belgium fait le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ que la purge du droit de préférence ou de préemption du locataire commerçant peut s'opérer indifféremment, soit dès le moment où la vente est envisagée et avant même qu'un acquéreur ait été recherché et trouvé, soit au contraire après qu'un acquéreur eut été trouvé et les conditions de la vente définitivement négociées avec ce dernier ; que dans ce second cas de figure, l'exercice par le locataire de son droit de préemption a pour objet de lui permettre de se substituer, dans toutes ses obligations, à l'acquéreur évincé, et notamment dans son obligation de s'acquitter du montant de la commission due à l'agent immobilier ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt que la notification du projet de vente à la société Librairie B est intervenue le 20 mai 2015, soit après que la société Greginvest Belgium se fut portée acquéreur, le 12 mai 2015, du bien litigieux ; qu'en jugeant néanmoins que le paiement de la commission due à l'agent immobilier ne pouvait être imposé au locataire exerçant son droit de préemption, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que, subsidiairement, la notification qui lui est faite du prix et des conditions de la vente projetée, aux fins de purge de son droit de préférence ou de préemption, vaut offre de vente au profit du locataire ; que ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour accepter purement et simplement cette offre, puis d'un délai de deux mois, éventuellement porté à quatre mois en cas de recours à un prêt, pour réaliser la vente, le non-respect de ces délais ayant respectivement pour effet de rendre caduque l'offre et l'acceptation de cette offre ; qu'en l'espèce, il est constant que la société Librairie B n'a pas accepté purement et simplement, dans le délai d'un mois, l'offre qui lui avait été transmise, puisqu'elle a contesté devoir les honoraires d'agence que cette offre mettait à la charge de l'acquéreur et que, du fait de cette contestation, la vente n'a pas été réalisée dans le délai légal ; que dès lors, à supposer même fondée la contestation de la société Librairie B, le défaut d'acceptation pure et simple de l'offre qui lui était faite, dans les délais légaux qui lui étaient impartis, faisait de toutes façon obstacle à la vente ; qu'en prescrivant néanmoins, dans ces conditions, la réalisation de la vente litigieuse au profit de la société Librairie B, la cour d'appel a de nouveau violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'en application de l'alinéa 1er de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation et

ayant relevé que le preneur avait fait connaître au bailleur son acceptation d'acquérir au seul prix de vente, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente était parfaite ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

CASS. 3^E CIV., 17 MAI 2018, N° 16-15792

Mesure d'expulsion et de démolition d'un bien construit illégalement sur le terrain d'autrui et droit au respect du domicile de l'occupant

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Cayenne, 11 janvier 2016), que M. et Mme X... ont assigné M. Y... en revendication de la propriété, par prescription trentenaire, de la parcelle qu'ils occupaient et sur laquelle ils avaient construit leur maison ; que M. Y..., se prévalant d'un titre de propriété, a demandé la libération des lieux et la démolition de la maison ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de M. Y..., alors, selon le moyen, que le droit au domicile est une composante du droit à la vie privée dont le respect est protégé par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; que l'ingérence dans ce droit doit demeurer proportionnée au but légitime poursuivi ; que, pour apprécier la proportionnalité de la perte d'un logement, qui est l'une des atteintes les plus graves au droit au respect du domicile, il y a lieu de tenir compte notamment de l'ancienneté de l'occupation des lieux et de la situation particulière de la personne concernée, qui commande une attention spéciale si elle est vulnérable ; qu'au cas présent, l'arrêt attaqué avait relevé que M. X... avait construit sur le terrain litigieux une maison depuis plus de vingt ans, dans laquelle il vivait avec son épouse, décédée durant l'instance d'appel ; qu'il ressortait également des documents de la cause que M. X... était âgé de plus de 87 ans, ce qui le rendait particulièrement vulnérable ; qu'en ordonnant néanmoins à M. X... de quitter la parcelle sur laquelle il avait établi son domicile et d'y démolir les constructions qui lui servaient de logement, sans rechercher si ces mesures étaient proportionnées au regard notamment de l'ancienneté de l'occupation des lieux et de l'âge de M. X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu que les mesures d'expulsion et de démolition d'un bien construit illégalement sur le terrain d'autrui caractérisent une ingérence dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Qu'une telle ingérence est fondée sur l'article 544 du code civil, selon lequel la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, et sur l'article 545 du même code, selon lequel nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ;

Qu'elle vise à garantir au propriétaire du terrain le droit au respect de ses biens, protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et par l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Que, l'expulsion et la démolition étant les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien, l'ingérence qui en résulte ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ;

Attendu qu'ayant retenu qu'il résultait d'un acte notarié de partage du 20 mai 2005 que M. Y... était propriétaire de la parcelle litigieuse et que M. et Mme X... ne rapportaient pas la preuve d'une prescription trentenaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

CASS. 3^E CIV., 7 JUIN 2018, N° 17-17240

Droit de jouissance spéciale attaché à un lot de copropriété

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 21 mars 2017), que la SCI L'Aigle blanc (la SCI) a acquis, en 2004, divers lots à vocation commerciale, dont un à usage de piscine, faisant partie d'un immeuble en copropriété ; que les vendeurs avaient signé, le 20 août 1970, une convention "valant additif" au règlement de copropriété par laquelle ils s'engageaient à assumer les frais de fonctionnement de la piscine et à autoriser son accès gratuit aux copropriétaires, au moins pendant la durée des vacances scolaires ; qu'un arrêt devenu définitif, déclarant valable cette convention, a condamné la SCI à procéder, dans les termes de celle-ci, à l'entretien et à l'exploitation de la piscine ; que la SCI a alors assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc en constatation de l'expiration des effets de cette convention à compter du 20 août 2000 ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen que les engagements perpétuels sont prohibés, le caractère perpétuel s'appréciant *in concreto*, en la personne du débiteur de l'engagement ; que si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil ; qu'en retenant que les droits et obligations contenues dans la convention du 20 août 1970 n'étaient pas perpétuels, tout en constatant que ceux-ci s'exerceront tant que les copropriétaires n'auront pas modifié le règlement de copropriété et que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété, ce dont il résultait que ces droits et obligations avaient une durée indéterminée et présentaient donc, pour le propriétaire des lots grevés desdites obligations, un caractère perpétuel, la cour d'appel a violé l'article 1210 du code civil, ensemble les articles 619 et 625 du code civil ;

Mais attendu qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot ; que la cour d'appel a retenu que les droits litigieux, qui avaient été établis en faveur des autres lots de copropriété et constituaient une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires, étaient des droits réels sui generis trouvant leur source dans le règlement de copropriété et que les parties avaient ainsi exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires ; qu'il en résulte que ces droits sont perpétuels ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi