



Droit immobilier

L E G I S L A T I O N

COMMUNICATION DE DOCUMENTS ET VISITE D'UN BIEN PAR LE TITULAIRE DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN
Décrets du 22 décembre 2014

J U R I S P R U D E N C E

... du 10 décembre 2014
Agent immobilier – Registre des mandats

... du 15 janvier 2015
Le titulaire de l'action en nullité de
l'acceptation de l'offre de vente

... du 16 décembre 2014
La seule présence d'amiante n'est pas un vice
caché

... du 14 janvier 2015
Bail commercial - Délai du droit d'option

... du 17 décembre 2014
Demande d'annulation d'un acte modificatif
de l'état descriptif de division et du règlement
de copropriété

... du 14 janvier 2015
Fondement de la responsabilité du syndicat
de copropriétaires

COMMUNICATION DE DOCUMENTS ET VISITE DU BIEN PAR LE TITULAIRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption urbain ont fait l'objet de modifications par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi Alur). A ce titre, l'article L.213-2 alinéa 1^{er} accorde désormais au titulaire du droit de préemption, la possibilité d'adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. De même, l'alinéa 6 du même article prévoit que « *le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret* ».

Le 22 décembre 2014, deux décrets ont été pris pour l'application de ces dispositions. Ces deux décrets s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires, ayant déposé une déclaration d'intention d'aliéner à compter du 1^{er} janvier 2015.

Communication de documents

Le décret n° 2014-1572¹ détermine la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble.

Le titulaire du droit de préemption peut notamment demander la communication des documents suivants :

- le dossier de diagnostic technique
- l'indication de la superficie des locaux ou, s'il existe, le mesurage effectué par un professionnel ;
- les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble ;
- sous réserve qu'ils soient mentionnés dans la déclaration préalable :
 - la convention ou le bail constitutif de droits réels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

– la convention ou le bail constitutif de droits personnels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

- sous réserve qu'il soit mentionné dans la déclaration préalable et qu'il ait été publié au registre de la publicité foncière, l'acte constitutif de la servitude et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;
- les statuts à jour de la société civile immobilière dont les parts sont cédées ;
- les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos mentionnés à l'article 1855 du code civil ;
- le rapport de reddition de compte établi pour le dernier exercice social clos mentionné à l'article 1856 du code civil ;
- à défaut des documents mentionnés aux deux paragraphes précédents, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos.

Visite du bien

Le décret n° 2014-1573 fixe les conditions de visite du bien par le titulaire du droit de préemption².

Demande de visite

La demande de visite doit être notifiée par écrit au propriétaire ou à son mandataire ainsi qu'au notaire (Art. D. 213-13-1 du Code de l'urbanisme).

La demande doit préciser :

- les références de la déclaration préalable ;
- les dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et celles des articles D. 213-13-2 et D. 213-13-3 du même code, en caractères apparents ;
- le nom et les coordonnées de la ou des personnes que le propriétaire, son mandataire ou le notaire peut contacter pour déterminer les modalités de la visite ;
- que la visite doit être faite en présence du propriétaire ou de son représentant et du titulaire du droit de préemption ou de la personne mandatée par ce dernier.

¹Décret no 2014-1572 du 22 décembre 2014 fixant la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme

² Décret n° 2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme

Acceptation de la visite

L'acceptation doit être formulée par écrit dans un délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite (Art. D.213-13-2 du Code de l'urbanisme).

En cas d'acceptation de la visite, le propriétaire, son mandataire ou le notaire doit en informer les occupants de l'immeuble.

Refus de visite

Le propriétaire peut refuser la visite du bien (Art. D.213-13-3 du Code de l'urbanisme). Le refus doit alors être notifié dans un délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

A défaut de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

Modalités de visite

La visite doit avoir lieu, dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanche et jours fériés. L'absence de visite dans le délai prévu vaut soit refus de visite soit renonciation à celle-ci.

Lors de la visite, un constat contradictoire doit être établi et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par celui-ci. Le constat doit mentionner la date de visite, les noms et qualités des personnes présentes.

JURISPRUDENCE

Agent immobilier – Registre des mandats

1^{ère} Civ. 10 décembre 2014 (n°13-24.352) F-PB :
L'usage de deux registres distincts, l'un pour les mandats de vente et l'autre pour les mandats de recherche, n'est pas conforme à l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, aux termes duquel, les mandats doivent figurer sur un registre unique.

L'inobservation de cette disposition, est sanctionnée par la nullité du mandat.

Le vendeur : titulaire de l'action en nullité de l'acceptation de l'offre de vente

1^{ère} Civ. 15 janvier 2015 (n°14-11.019) FS-PB :
Un congé pour vendre est délivré à un locataire. Une promesse de vente est ensuite consentie à un prix plus avantageux à deux candidats acquéreurs. Conformément aux dispositions de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le notaire notifie une seconde offre de vente au locataire qui accepte. Alors que le délai de réalisation de la vente était prescrit, le notaire instrumente la vente au profit du locataire. Les candidats acquéreurs s'estimant victime d'une fraude à leurs droits assignent le notaire notamment afin d'obtenir le paiement de dommages-intérêts. A l'appui de leur demande, ils invoquent la nullité de plein droit de l'inacceptation de l'offre de vente telle que prévue par l'article 15 II alinéa 5 de la loi de 1989.

La Cour de cassation et la cour d'appel considèrent que seul le bailleur peut se prévaloir de la nullité de l'acceptation de l'offre de vente édictée par l'article 15 II alinéa 5 de la loi de 1989. Par voie de conséquence, en instrumentant l'acte de vente requis par le bailleur le notaire n'a manqué à aucune de ses obligations professionnelles envers les candidats acquéreurs.

La seule présence d'amiante n'est pas un vice caché

3^{ème} Civ. 16 décembre 2014 (n°13-17.469) F-D :
En l'espèce, la Cour de cassation rappelle que le vendeur est seulement tenu de faire réaliser et de remettre aux acquéreurs un diagnostic destiné à la recherche d'amiante à l'intérieur de l'immeuble.

La Cour précise ensuite que la seule présence d'amiante, sans danger, dans des matériaux en bon état de conservation ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination et n'est pas considérée comme un vice caché ouvrant droit à l'action rédhibitoire ou estimatoire.

Bail commercial - Délai d'exercice du droit d'option

3^{ème} Civ. 14 janvier 2015 (n°13-23.490) FS-PBI :
La décision fixant le prix du bail renouvelé est signifiée au preneur le 16 décembre 2008. Le 13 février 2009, le preneur notifie au bailleur l'exercice de son droit d'option. La question est



alors posée de savoir dans quel délai le droit d'option peut être exercé.

La Cour de cassation rappelle d'une part que la signification de la décision de première instance fixant le loyer fait courir tant le délai d'option que le délai d'appel. Elle précise d'autre part que le code de commerce ne prévoit pas de double signification de la décision fixant le montant du loyer du bail renouvelé pour l'exercice du droit d'option. En conséquence, l'exercice par la société locataire de son droit d'option le 13 février 2009 est tardif.

Demande d'annulation d'un acte modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

3^{ème} Civ. 17 décembre 2014 (n°13-23.350) FS-PB :
Des copropriétaires demandent la réintégration de lots dans les parties communes de l'immeuble, l'annulation de la composition de l'un des lots dans l'état descriptif initial ainsi que l'annulation de l'état descriptif de division modifié. La demande est déclarée irrecevable par les juges du fond.

La Cour de cassation confirme cette décision. En effet, selon la Cour de cassation, ces demandes, tendant à faire prononcer l'annulation d'actes ou de droits réels immobiliers résultant d'actes publiés au bureau des hypothèques sont irrecevables faute de publication des assignations au registre de la publicité foncière.

Fondement de la responsabilité du syndicat de copropriétaires

3^{ème} Civ. 14 janvier 2015 (n°13-28.030) FS-PBI :
Un syndicat de copropriétaires est condamné à garantir l'un des copropriétaires, bailleur des condamnations prononcées à son encontre tendant, à réparer les préjudices causés par la réalisation de travaux dans les parties communes, ayant contraint le preneur d'un local commercial à interrompre son exploitation pendant plusieurs mois.

Selon la cour d'appel, dans la mesure où le bailleur ne demande pas réparation pour lui-même, la responsabilité du syndicat est fondée sur l'article 1384 du Code civil et non pas sur l'article 9 alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel le copropriétaire qui subit un préjudice en raison de l'exécution de travaux d'intérêt collectif a droit à une indemnité.

La Cour de cassation casse l'arrêt au motif que le bailleur sollicitait l'indemnisation d'un préjudice personnel résultant de son obligation de réparer les troubles subis par son locataire, et que s'agissant de travaux conduits par le syndicat et affectant ses parties privatives, seules les dispositions de l'article 9, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 trouvaient à s'appliquer.

David Truche
Avocat