



Droit immobilier

R É G L E M E N T A T I O N

Réforme de l'aménagement commercial
Décret du 12 février 2015

~

Détecteurs de fumée : répartition des obligations entre bailleurs et locataires
Décret du 2 février 2015

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

... du 28 janvier 2015

Droit réel : limite dans le temps

... du 17 décembre 2014

Promesse de vente : manquement aux stipulations contractuelles

... du 28 janvier 2015

Manquement à l'obligation de délivrance

... du 28 janvier 2015

Préjudice indemnisable du vendeur en cas d'erreur relative à la surface de l'immeuble

... du 28 janvier 2015

Superficie des parties privatives : prise en compte de loggias

... du 17 décembre 2014

Assemblée générale de copropriétaires : abus de majorité

... du 28 janvier 2015

Condition de validité de la notification du procès-verbal d'une assemblée générale

... du 28 janvier 2015

Assemblées générales : Obligation de mise en concurrence

... du 28 janvier 2015

Construction : pas d'obligation pour le titulaire du lot de présenter le sous-traitant de second rang au maître de l'ouvrage

RÉFORME DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Le décret du 12 février 2015¹, entré en vigueur le 15 février 2015, adapte la partie réglementaire du Code de commerce relative à l'aménagement commercial afin de tenir compte des modifications apportées par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (Loi Pinel). Ce décret intéresse particulièrement les promoteurs et propriétaires d'ensembles commerciaux ou de drive dans la mesure où il a trait aux commissions d'aménagement commercial ainsi qu'aux autorisations commerciales.

Composition des commissions d'aménagement commercial

Le décret détermine les modalités de composition des commissions départementales et nationale ainsi que des règles visant notamment à prévenir les conflits d'intérêts des membres des différentes commissions.

Autorisations commerciales

Demande d'autorisation d'exploitation commerciale

Le décret étend la liste des personnes habilitées à demander une autorisation d'exploitation. La demande d'autorisation peut désormais être demandée par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. De même dans le cas où un permis de construire n'est pas nécessaire, la demande d'autorisation d'exploitation commerciale peut être présentée par toute personne justifiant d'un titre du ou des propriétaires l'habilitant à exploiter commercialement les immeubles ou par le mandataire de cette personne. Un modèle de demande d'autorisation d'exploitation commerciale et du dossier joint à la demande de permis de construire doivent être fixé par arrêté du ministre chargé du commerce.

La demande d'autorisation doit préciser la qualité en laquelle le demandeur agit et la nature du projet.

Contenu du dossier

Si les documents nécessaires visent toujours à permettre d'apprécier des éléments ayant trait à la gestion de l'espace, l'accessibilité de l'offre

commerciale, l'environnement, le décret détaille la liste des éléments du dossier accompagnant la demande qui se trouve alors rallongée.

Le décret impose la fourniture des renseignements concernant :

- le projet ;
- la zone de chalandise ;
- les cartes ou plans relatifs au projet ;
- les effets du projet en matière d'aménagement du territoire ;
- les effets du projet en matière de développement durable ;
- les effets du projet en matière de protection des consommateurs ;
- les effets du projet en matière sociale.

En outre, lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire, la demande doit préciser :

- des éléments relatifs à l'identité du demandeur ;
- la localisation, adresse et superficie du ou des terrains.

De même, le dossier doit contenir :

- Pour le ou les demandeurs : un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou, si la société est en cours de constitution, une copie des statuts enregistrés auprès des services fiscaux ;
- L'indication des terrains concernés, leur superficie totale et un extrait de plan cadastral ;
- Une description du projet précisant son inscription dans le paysage ou un projet urbain ;
- Une carte au 1/25 000 indiquant la localisation du projet ;
- Une vue aérienne ou satellite dûment légendée inscrivant le projet dans son quartier ;
- Une photographie axonométrique du site actuel et une présentation visuelle du projet permettant d'apprécier sa future insertion par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- Un document graphique représentant l'ensemble des façades du projet.

¹ Décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial

Dépôt de la demande

Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire, la demande et le dossier sont adressés à la commission départementale de l'aménagement commercial (CDAC). Pour les projets nécessitant un permis de construire, la demande accompagnée du dossier est déposée à la mairie qui transmet ensuite la demande à la CDAC.

Décision de la CDAC

Dans les dix jours suivant la réunion de la commission ou la date de l'autorisation tacite, la décision ou l'avis de la CDAC est notifié au demandeur, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. L'affichage de la décision à la mairie à l'initiative du préfet n'est pas reconduit dans le décret. Suivant le même délai, en cas de décision ou avis favorable, un extrait en est publié dans deux journaux régionaux ou locaux aux frais du demandeur.

L'autorisation d'exploitation commerciale est valable pendant un délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif pour les projets nécessitant un permis de construire. Ce délai est prolongé de deux ans pour les projets qui portent sur la réalisation de plus de 6 000 mètres carrés de surface de vente. Pour les projets ne nécessitant pas de permis la durée de validité est toujours de trois ans à compter de la notification de la décision.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation d'exploitation commerciale, le délai de trois ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive.

Recours contre la décision ou l'avis de la commission départementale

Le décret fixe les modalités de recours contre les décisions de la CDAC. Il prévoit notamment les conditions dans lesquelles un recours peut être exercé ainsi que les personnes habilitées à exercer un recours.

Il est à noter que la commission nationale peut notamment recevoir des contributions écrites. Le quorum minimal des délibérations est relevé. La commission ne peut délibérer que si au moins six de ses membres sont présents contre cinq précédemment. Les décisions sont adoptées à la majorité des membres présents. L'avis ou la décision doivent être motivés, signés par le président et indiquent le nombre de vote

favorables et défavorables ainsi que le nombre d'abstention.

La décision ou l'avis est notifié au requérant, au demandeur s'il est différent, au préfet et si le projet nécessite un permis de construire, à l'autorité compétente. La décision ne fait plus l'objet d'une notification au ministre chargé commerce.

La notification, qui devait avoir lieu dans un délai de deux mois, doit désormais être effectuée dans un délai d'un mois suivant la réunion de la commission ou la date de confirmation tacite.

Auto saisine de la commission nationale

Le décret fixe les modalités d'auto saisine de la commission nationale lorsque le projet se rapporte à un équipement dont la surface de vente est supérieure à 20 000 mètres carrés. Dans une telle situation, le secrétariat de la commission départementale doit, dans un délai de dix jours francs suivant la réception de la demande d'autorisation commerciale, adresser à la commission nationale un exemplaire dématérialisé de la demande accompagnée du dossier. La commission nationale d'aménagement commercial peut alors se saisir du projet dans un délai d'un mois à compter de la notification au secrétariat de la commission nationale de l'avis ou de la décision de la commission départementale. La commission se saisit du projet sur proposition de son président ou d'au moins de quatre de ses membres, à la majorité absolue des membres présents. Elle émet alors un avis ou rend une décision sur la conformité du projet. L'avis ou cette décision se substitue à celui de la commission départementale.

La procédure applicable dans le cadre d'un recours contre une décision de la CDAC est applicable au cours de cette procédure.

Enfin, il est précisé que cette procédure ne fait pas obstacle aux recours exercés contre la décision ou l'avis de la commission départementale. La commission nationale se prononce sur l'ensemble des saisines et recours afférents à un projet par une seule décision ou un seul avis.

Fin de l'exploitation commerciale

Lorsqu'un ensemble commercial ou un point permanent de retrait ayant donné lieu à une autorisation d'exploitation commerciale cesse d'être exploité à des fins commerciales, le ou les propriétaires des immeubles notifient la date de



cessation d'exploitation au préfet du département de la commune d'implantation.

Sauf exception, il appartient au propriétaire des immeubles de notifier au préfet du département de la commune d'implantation les mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site, à l'expiration d'un délai de trois ans, à compter de la date de cessation d'exploitation. A défaut, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires, aux frais et risques du ou des propriétaires du site.

Mesures transitoires

Le décret prévoit des dispositions transitoires pour les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale et de permis de construire en cours d'instruction lors de l'entrée en vigueur du texte. Le décret détermine par ailleurs des règles transitoires applicables aux recours contre les décisions de la commission nationale d'aménagement commercial relatives à des projets ayant nécessité un permis de construire ainsi qu'aux décisions d'annulation par le juge administratif d'autorisation d'exploitation ou de permis de construire avant l'entrée en vigueur du décret.

DÉTECTEURS DE FUMÉE : OBLIGATIONS DES BAILLEURS ET DES LOCATAIRES

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur², la responsabilité de l'installation de détecteurs de fumée incombe non plus au locataire mais au propriétaire. Le locataire est seulement chargé d'assurer l'entretien de l'installation.

Le décret du 2 février 2015³ tire les conséquences de cette modification et adapte les dispositions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation.

² Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

JURISPRUDENCE

Droit réel : limitation dans le temps

3^{ème} Civ. 28 janvier 2015 (n° 14-10.013) FS-PBRI :

« Lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil. »

En l'espèce, le syndicat de copropriétaires avait constitué, au bénéfice de la société EDF devenue ERDF, un droit d'usage sur un lot composé d'un transformateur de distribution publique d'électricité.

Promesse de vente : manquement aux stipulations contractuelles

3^{ème} Civ. 17 décembre 2014 (n°13-24.597) FS-D :

En l'espèce, une clause contenue dans une promesse de vente interdisait au vendeur toute modification des lieux et notamment le démontage d'éléments ayant la qualification d'immeubles par destination.

La Cour de cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel qui prononce la résolution de la vente au motif que la dépose du meuble haut et du miroir de la salle de bains, fixés par des chevilles pénétrant le mur, avait entraîné une détérioration des faïences murales qui devaient être remplacées en totalité et que les faïences décoratives posées en frise dans la salle de bains, scellées à plâtre, avaient été arrachées, ce qui caractérisait une violation grave de la stipulation de la promesse de vente.

Manquement à l'obligation de délivrance

3^{ème} Civ. 28 janvier 2015 (n°13-19.945) FS-PBR :

Les acquéreurs d'une maison ont constaté que l'évacuation de leurs eaux usées n'était pas raccordée au réseau public d'assainissement. Ils

³ Décret n° 2015-114 du 2 février 2015 modifiant l'article R. 129-13 du code de la construction et de l'habitation

ont donc assigné les vendeurs pour obtenir la réparation de leur préjudice.

La cour d'appel a relevé que l'immeuble avait été vendu comme étant raccordé au réseau public d'assainissement et a constaté que le raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles. La Cour de cassation rejette le pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel qui considère que les vendeurs ont manqué à leur obligation de délivrance.

Préjudice indemnisable du vendeur en cas d'erreur relative à la surface de l'immeuble

3^{ème} Civ. 28 janvier 2015 (n°13-27.397) FS-PBRI :

« Si la restitution, à laquelle le vendeur est tenu en vertu de la loi à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, le vendeur peut se prévaloir à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre ».

Le vendeur peut donc se retourner contre le mesureur et faire valoir son préjudice constitué de la perte d'une chance.

Superficie des parties privatives : prise en compte de loggias

3^{ème} Civ. 28 janvier 2015 (n°13-27.397) FS-PB :

Les acquéreurs d'un lot de copropriété constitué d'un appartement ont fait procéder à un mesurage dont il est ressorti une superficie inférieure à celle indiquée par le vendeur. Les acquéreurs ont alors assigné le vendeur en diminution du prix. A l'appui de leur demande, ils ont invoqué l'article 4-2 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du décret du 23 mai 1997 aux termes duquel les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie devant figurer dans l'acte de vente pour faire valoir que les superficies des deux loggias, l'une de 6,27 m², l'autre de 6,69 m², devaient être exclues du calcul de la superficie privative habitable.

La Cour de cassation confirme le jugement de la cour d'appel rejetant la demande des acquéreurs au motif qu'à la date de la vente les deux loggias privatives, comprises dans le lot vendu, étaient closes et habitables et devaient donc être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

Assemblée générale de copropriétaires : abus de majorité

3^{ème} Civ. 17 décembre 2014 (n°13-27.397) FS-PB :

En l'espèce, la cour d'appel a considéré comme abusif le refus d'une assemblée générale d'autoriser des copropriétaires à changer la destination d'un lot à usage professionnel en lot à usage d'habitation. A l'appui de sa décision, la cour a retenu que la modification de la destination du lot n'était pas contraire à la destination de l'immeuble, n'était pas interdite par le règlement de copropriété et ne portait pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La Cour de cassation estime que la cour d'appel a substitué son appréciation à celle de l'assemblée générale et casse l'arrêt. A l'appui de sa décision, la Cour invoque le fait que la cour d'appel n'a pas relevé en quoi la décision de l'assemblée générale était contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou avait été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires.

Condition de validité de la notification du procès-verbal d'une assemblée générale

3^{ème} Civ. 28 janvier 2015 (n°13-23-552) FS-PB :

Une société a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic afin que soit déclarée irrégulière voire inexistante la désignation de celui-ci et nulles les assemblées générales qu'il a convoquées.

La cour d'appel déboute la société de ses demandes. L'arrêt relève que le syndic a notifié le procès-verbal de l'assemblée générale par courrier recommandé avec demande d'avis de réception du 6 juin 2006 et retient que le défaut de reproduction, dans le courrier de notification, du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas de nature à rendre cette notification irrégulière.



La Cour de cassation rappelle les articles 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 aux termes desquels respectivement :

- les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic

- la notification doit reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour casse ensuite l'arrêt de la cour d'appel au motif que l'absence de reproduction dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 rend cette notification irrégulière.

Assemblées générales : Obligation de mise en concurrence

3^{ème} Civ. 28 janvier 2015 (n°13-28.021) FS-PB :

Estimant qu'une résolution contrevenait à l'exigence de mise en concurrence des prestataires extérieurs, des copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic, en annulation de décisions de l'assemblée générale.

La Cour de cassation reprend le raisonnement de la cour d'appel qui a considéré que l'exigence de mise en concurrence n'était requise que pour la prise de décision sur le choix du contrat engageant le syndicat des copropriétaires, décision déléguée, en l'espèce, au conseil syndical. En conséquence, la demande de nullité de la décision portant sur le principe de la souscription d'une nouvelle convention relative à l'entretien des ascenseurs définissant le type de contrat à passer avait une portée limitée et devait être rejetée.

Pas d'obligation pour le titulaire du lot de présenter le sous-traitant de second rang au maître de l'ouvrage

3^{ème} Civ. 21 janvier 2015 (n° 13-18.316) FS-PB :

Pour condamner le titulaire du lot à payer une certaine somme au sous-traitant de second rang, l'arrêt retient qu'en acceptant et en favorisant la présence de la société, en qualité de sous-traitant

de second rang sans la faire agréer auprès du maître de l'ouvrage, le titulaire du lot a commis une faute à l'égard du sous-traitant de second rang.

Selon la Cour de cassation, en faisant supporter au titulaire du lot, l'obligation pesant sur l'entrepreneur principal de présenter son sous-traitant à l'agrément du maître de l'ouvrage alors que la société était un sous-traitant de second rang et non un sous-traitant du titulaire du lot, la cour d'appel a violé l'article 2 de la loi du 31 décembre 1975 et l'article 1382 du code civil.

David Truche
Avocat