



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

AVRIL 2022

EDITO



Le règlement de lotissement est un document qui émane de l'aménageur, il n'a pas vocation à régir les relations entre propriétaires, il complète les règles d'urbanisme en vigueur dans une commune en les rendant généralement plus contraignantes dans le périmètre du lotissement. Il s'impose à tous.

Sa validité n'est pas infinie puisqu'elle cesse de s'appliquer 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir. Des dérogations étaient possibles avant que la loi Alur du 24 mars 2014 ait supprimé ce droit. En revanche, il n'en est pas de même pour le cahier des charges, notre « Une » est consacrée à ce sujet à travers un focus sur un arrêt rendu le 6 avril 2022. Notre coin du praticien est dédié à la nullité d'un bail commercial. Vous retrouverez également les jurisprudences récentes et l'actualité législative en matière d'immobilier et de baux.

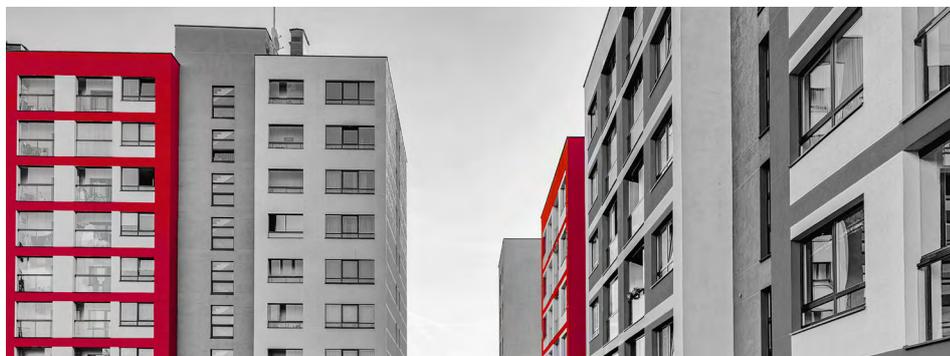
Bonne lecture !

L'équipe immobilier et baux commerciaux d'Advant Altana.

À LA UNE

LOTISSEMENT ET PRESCRIPTIONS DES ACTIONS

Focus sur l'arrêt du 6 avril 2022 rendu à propos de la violation d'un cahier des charges d'un lotissement (N° de pourvoi : 21-13.891, Publié au bulletin). Arrêt n° 297 FS-B



Dans un arrêt rendu le 6 avril 2022, la troisième chambre civile de la Cour de cassation répond à la question de la nature juridique des actions engagées en violation du cahier des charges d'un lotissement. La haute juridiction opère une distinction entre l'action réelle visant à faire cesser une violation du droit de propriété et l'action personnelle ayant pour but d'obtenir la réparation d'un préjudice subi du fait de cette violation.

En l'espèce, le propriétaire d'un lot en lotissement reprochant à ses voisins colotis d'avoir construit en limite de propriété un abri à usage d'appentis et de local à vélos en violation du cahier des charges, les a assignés en démolition des constructions ainsi érigées ainsi qu'en indemnisation de son préjudice.

La cour d'appel de Paris, suivant un arrêt en date du 8 janvier 2021, déboute l'appelant de sa demande au motif que son action, soumise à la prescription quinquennale, est

éteinte. Le juge retient ainsi que le cahier des charges étant un document contractuel dont les clauses engageant les colotis entre eux pour toutes les dispositions qui y sont retenues, l'action fondée sur le non-respect dudit document est une action personnelle qui se prescrit par cinq ans.

La Cour de cassation censure la cour d'appel de Paris et retient que « l'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édiée en violation d'une charge réelle grevant un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire » régie par l'article 2227 du Code civil, tandis que « l'action en réparation du préjudice personnel que prétend avoir subi le propriétaire d'un lot en raison de la violation des stipulations du cahier des charges est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale » régie par l'article 2224 du Code civil.

La Cour de cassation met ainsi en évidence l'importance de la distinction des personnes et des actions réelles.

Dans le cas précis, les consé-

quences résultant de ces qualifications ne sont pas négligeables puisque si l'action introduite par assignation du 23 septembre 2016 n'est pas prescrite pour ce qui est de la demande de

démolition, le juge retenant comme point de départ la date d'achèvement des constructions intervenue le 30 juin 2008, en revanche, la demande en réparation est bien prescrite.

LE COIN DU PRATICIEN

FOCUS SUR L'ARRÊT RENDU PAR LA COUR D'APPEL DE DOUAI LE 17 MARS 2022 (N° 20/04258) SUR LA NULLITÉ DU BAIL COMMERCIAL CONSENTI À UNE SOCIÉTÉ EN FORMATION



Dans un **arrêt rendu le 17 mars 2022**, la cour d'appel de Douai a confirmé que « *la sanction du défaut de personnalité morale du signataire du bail est la nullité absolue du contrat* ».

Pour mémoire, une société dite en formation est une société dans l'attente de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), et qui ne jouit pas, dans cette attente, de la personnalité morale (**article L. 210-6 du Code de commerce**).

En l'espèce, le bail commercial avait été conclu par une société en cours de formation, de sorte que la cour d'appel de Douai a conclu à sa nullité absolue. La société en cours de formation était représentée au bail par son gérant, mais celui-ci n'était que le représentant de la personne morale, et n'avait pas la qualité de preneur aux termes du bail, contrairement à ce qu'il alléguait devant la juridiction.

Cet arrêt souligne l'importance de bien rédiger les comparutions de baux commerciaux lorsque le preneur est une société en cours de formation.

Il convient en effet d'exclure toute signature du

bail commercial par cette dernière, et de privilégier une signature par le gérant de cette société, en précisant que celui-ci agit au nom de la société en formation, et est dès lors tenu (solidairement si la société est commerciale) des engagements souscrits par celle-ci avant son immatriculation, conformément à **l'article 1843 du Code civil** ainsi qu'à **l'article L. 210-6 du Code de commerce**. La société, une fois immatriculée, pourra ensuite reprendre les engagements souscrits par son gérant, et lesdits engagements seront réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

Il est d'autant plus important de soigner la rédaction de ces clauses que l'arrêt de la cour d'appel de Douai sanctionne ici le défaut de personnalité morale par une nullité absolue, laquelle est destinée à sanctionner la violation d'une règle ayant pour objet « *la sauvegarde de l'intérêt général* » (**article 1179 du Code civil**). Or, on rappellera que la nullité absolue peut être demandée par toute personne justifiant d'un intérêt, ainsi que par le ministère public, et ne peut être couverte par la confirmation du contrat (**article 1180 du Code civil**).

JURISPRUDENCES

• **CE, 11 mars 2022, n° 453440** : le fait d'insérer dans une convention d'occupation précaire sur le domaine public une clause selon laquelle l'occupation du domaine public ne peut donner lieu à la création d'un fonds de commerce (en méconnaissance de l'article L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, créé par la loi Pinel) ne peut constituer, à lui seul, un vice d'une particulière gravité justifiant l'annulation de la convention ou même de cette seule clause.

• **Civ. 3e, 16 mars 2022 n°18-23.954** : la responsabilité du fait des troubles anormaux de voisinage est attachée au bien immobilier (« propter rem »), et le suit même en cas de vente de l'immeuble, indépendamment de toute notion de faute.

• **Paris, Pôle 5, 23 mars 2022, n° 19/12191** : dès lors que le preneur a entamé un processus irréversible de déménagement et en a informé son bailleur, ce dernier ne peut plus valablement exercer par la

suite son droit de repentir – à rapprocher de l'arrêt de la 3e chambre civile du 15 décembre 2021 (n°21-11.634).

• **Com., 23 mars 2022, n°20-19.174** : le preneur ne peut pas exercer son droit de préférence, prévu par l'article L.145-46-1 du Code de commerce, lorsque que la vente de gré à gré de l'actif immobilier dépend d'une liquidation judiciaire, laquelle est « une vente faite d'autorité de justice ».

EN BREF

- **Décret n°2022-475 du 4 avril 2022 instituant une aide « coûts fixes rebond association » visant à compenser les coûts fixes non couverts des entreprises sous forme associative dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie du Covid-19**
- **Arrêté du 13 avril 2022 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire**
- **Réformes des contrats spéciaux : la Chancellerie a annoncé une réforme des dispositions relatives à la vente, à l'échange, au bail, au louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise, au prêt, au dépôt et au séquestre, aux contrats aléatoires et au mandat et présente ainsi les différents avant-projets de réforme**
- **IRL + 2,48 % au premier trimestre 2022 (Source INSEE)**



AGENDA

- L'équipe de droit immobilier d'Advant Altana a été distinguée par le prestigieux classement du Legal 500 comme étant une des « firms to watch »
- Le classement Le Point en collaboration avec Statista a récompensé le cabinet Advant Altana pour son expertise dans différentes catégories telles que le droit immobilier ; Advant Altana se hisse ainsi au rang des meilleurs cabinets d'avocats d'affaires en 2022

3/3

ADVANT Altana

Avocats à la Cour

45 rue de Tocqueville 75017 Paris, France

Tél : + 33 1 79 97 93 00

www.advant-altana.com

