



ADVANT Altana

NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

MAI 2022

EDITO



Le droit dit des « contrats spéciaux » est celui des contrats qui font l'objet de règles spéciales par rapport à celles qui composent le droit commun des contrats, soit qu'elles les précisent, soit qu'elles y dérogent, soit même qu'elles se contentent de les reprendre. Dans notre « Une » nous vous proposons un éclairage sur l'avant-projet de la réforme des contrats spéciaux et tout particulièrement sur le contrat de vente commerciale.

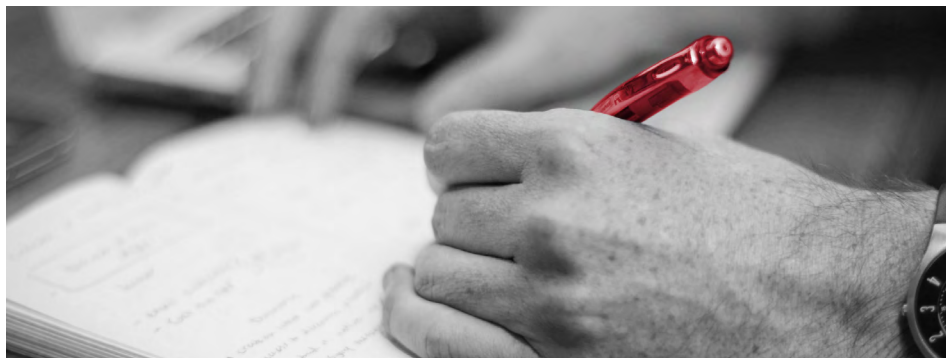
Le coin du praticien a pour sujet : l'obligation de fournir du bailleur d'un ERP de moins de six mois à la conclusion d'un bail commercial. Vous retrouverez également les actualités juridiques du droit immobilier et des baux commerciaux.

Bonne lecture !

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

À LA UNE

ETUDE DE L'AVANT-PROJET DE RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX POUR LE CONTRAT DE VENTE IMMOBILIÈRE



Le ministère de la justice a rendu public un avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux qui sera officiellement soumis à consultation publique en juillet 2022.

Le Professeur Philippe Stoffel-Munck, président du groupe de travail chargé de cette réforme, a précisé son objectif : « *de clarifier, quand c'était nécessaire, de simplifier, quand c'était possible, de moderniser, c'est-à-dire de s'ouvrir aux réalités faiblement considérées par le passé comme de tenir compte de l'obsolescence de nombreuses règles spéciales* » afin de permettre de recentrer le Code civil sur un modèle contractuel faisant le pari des vertus de la liberté contractuelle sous la surveillance des dispositifs correctifs. Nous nous concentrerons dans cette une sur les modifications majeures applicables au contrat de vente autour de deux objectifs : perfectionner et moderniser.

Perfectionner

Afin d'atteindre cet objectif, il est proposé de simplifier et compléter les ré-

gimes de la **garantie d'éviction** (art. 1623 à 1632) et de la **garantie de contenance** (art 1682 à 1685).

Le groupe de travail s'est ensuite attaché à intégrer la jurisprudence au droit objectif, notamment en ce qui concerne le **caractère relatif de nullité de la vente de la chose d'autrui** (art. 1599), la **transmission propter rem des droits, obligations et charges en cas de vente successives d'un même bien** (art 1612 et 1613) et la **définition du vendeur professionnel en matière de garantie des vices** (art 1643-2). Dans cette même optique, les membres de la Commission ont entendu inscrire dans les règles du contrat de vente, les principaux apports prétoriens relatifs aux **pactes de préférence** (art. 1585 et 1586), aux **promesses unilatérales** (art. 1588 à 1591) mais aussi à la formation et aux effets des **promesses synallagmatiques de vente** (art. 1587 à 1587-2).

Par ailleurs, la matière notariale se trouve désormais enrichie d'une solution inédite : **l'obligation, à peine de caducité, de réitérer par de-**

vant notaire les promesses synallagmatiques de vendre un immeuble (art. 1658).

Enfin, la Commission s'est attachée à arbitrer entre des solutions parfois divergentes, en particulier en admettant la **nullité de la vente dont le prix demeure indéterminé et objectivement indéterminable** (art. 1604), le **cumul entre l'action en garantie des vices et les actions en nullité pour vice du consentement** (art. 1650) et **l'appréciation de la lésion au jour de la réalisation de la condition suspensive dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente** (art. 1675). Leurs efforts ont surtout porté sur les concepts et qualifications qui leur sont liés, en **ouvrant explicitement la définition de la vente – désormais axée sur le trans-**

fert de propriété – aux biens incorporels (art. 1582, al. 1er) et en **attachant la qualification de vente à la stipulation d'un prix en argent** (art. 1582, al. 2).

Moderniser

La modernisation de la matière passerait avant tout par la nécessité de réévaluer le régime ordinaire du contrat de vente. Ainsi est réaffirmé avec force le **respect par le juge du prix convenu entre les parties ou de la méthode retenue pour le déterminer** (art. 1603) ainsi que **l'exigence d'un prix déterminé ou déterminable lors de la formation du contrat** (art. 1604), ces principes étant tempérés par la consécration de la faculté pour le juge de liquider le prix à partir des éléments objectifs du contrat (art. 1604, al.

2) ainsi que par **l'admission de la désignation judiciaire du tiers contractuellement chargé de fixer le prix, à défaut d'accord entre les parties à ce sujet** (art. 1605, al. 2).

Enfin, on relèvera une refonte de la garantie des vices du bien vendu, l'acheteur profane étant désormais protégé le cas échéant par le Code de la consommation. Pour ce faire, il est proposé de **maintenir une présomption simple de connaissance des vices chez le vendeur professionnel** (art. 1642). Par ailleurs, **les vices apparents lors de la remise du bien nécessitent une réaction de l'acheteur dans les plus brefs délais** (art. 1643). **S'agissant des vices cachés, le délai pour agir sera de deux ans, sans possibilité pour le vendeur de le raccourcir** (art. 1648).

LE COIN DU PRATICIEN

FOCUS SUR L'OBLIGATION DU BAILLEUR DE FOURNIR UN ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS DE MOINS DE SIX MOIS LORS DE LA CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL.

Dans un **arrêt rendu le 2 février 2022**, la Cour d'appel de Paris a prononcé la résolution d'un bail commercial aux torts du bailleur pour non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

En l'espèce, une société locataire était poursuivie en paiement de loyers et a contesté la validité du contrat de bail conclu au motif notamment d'un manquement à l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

Pour mémoire, cet article oblige le bailleur de joindre au bail un état des risques. Cette disposition doit être lue avec l'article R.125-6 du même code qui impose d'annexer un état des risques daté de moins de six mois avant la conclusion du contrat de bail.

Le non-respect de cette obligation d'information est sanctionné par la possibilité pour le preneur de poursuivre la résolution du contrat ou demander une diminution du prix du loyer.

C'est par une stricte application de ces dispositions que la Cour d'appel de Paris a prononcé la résolution d'un contrat de bail aux torts du bailleur qui avait annexé au contrat de bail un état des risques datant de plus de six mois.

Toute la question porte désormais sur le point de



savoir s'il est nécessaire pour le preneur de démontrer un préjudice quelconque pour obtenir la résolution du bail ou la diminution du prix.

La jurisprudence n'est pas unanime sur ce point.

A la lecture de l'arrêt du 2 février 2022, les juges d'appel appelés à statuer sur renvoi après cassation ne l'évoquent pas puisque la seule constatation du défaut de validité de l'état des risques annexé au contrat de bail leur suffit pour prononcer sa résolution.

Cette position s'inscrit dans la continuité de celle de la Cour d'appel de Versailles (Versailles, 15 janvier 2019, n°16/07715) saisie en premier lieu mais contredit l'arrêt de la Cour de cassation (3^{ème} civ. 10 septembre 2020, n°19-13760), appelée à se prononcer dans le cadre du pourvoi formé par le bailleur. En effet, la Haute juridiction avait jugé que la Cour d'ap-

pel de Versailles n'avait pas recherché « **si le manquement imputé à la bailleuse était d'une gravité suffisante**, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du contrat de location, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Ce n'est pas dans ce sens que tranche la Cour d'appel de Paris qui résiste donc.

La pratique recommande la plus grande précaution et d'annexer systématiquement un état des risques signé datant de moins de six mois avant la conclusion du contrat qu'il s'agisse d'un nouveau bail ou d'un renouvellement.

JURISPRUDENCES

• **Caen, 2^e ch. civile et commerciale, 31 mars 2022, n°20/00859** : les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative, de sorte que la Cour a déduit le montant de la taxe foncière, a appliqué un abattement pour les travaux de mise en conformité, pour le paiement de la prime d'assurance de l'immeuble ainsi qu'à raison de la présence d'une

clause de loyer binaire et ce même si la partie variable n'a jamais été perçue.

• **Civ. 1^{ère}, 20 avril 2022, n°20-22.866** : suivant un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation a admis que la caution peut se prévaloir, par subrogation, de l'acquisition de la prescription biennale de l'article L.218-2 du Code de la consommation.

• **Civ. 3^e, 13 avril 2022, n°21-15.336** : le bailleur ne peut poursuivre l'acquisition de la clause

résolutoire en cas d'ouverture d'une procédure collective au bénéfice du preneur postérieurement à la date de prise d'effet de la clause résolutoire

• **Civ. 3^e, 21 avril 2022, n°21-10.375** : une stipulation portant renonciation à la propriété commerciale est considérée comme une clause réputée non écrite par l'effet légal du contrat quand bien même le contrat de bail a été signé avant l'entrée en vigueur du dispositif « PINEL ».

EN BREF

• Réponse ministérielle n°43224 du 19 avril 2022 : l'article 6 relatif à la décence d'un logement, et notamment énergétique, ne s'applique pas aux locations meublées de courte durée

• **Décret n°2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation**

• **Décret n°2022-782 du 4 mai 2022 portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code, actualise pour l'année en cours la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement**

• **Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation**

AGENDA

• Amélie Pinçon interviendra lors de la 14^{ème} édition des Assises de l'Immobilier de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) le 28 juin 2022 ayant pour thème « l'année de tous les CAPEX ». Amélie présentera les nouvelles normes énergétiques et environnementales impactant l'immobilier.

• Carnet rose : nous nous réjouissons du retour de congé maternité de Gowthamy qui réintègre l'équipe. Bon retour Gow !

