

## DANS CE NUMÉRO

Assurance - Bail - Copropriété  
et ensembles immobiliers

Urbanisme

Bail

Sûreté et publicité foncière -  
Entreprise en difficulté

## # ASSURANCE - BAIL - COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### ■ Parution de la loi Alur : ce qui change

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est parue au Journal officiel du 26 mars.

Forte de 177 articles (et de 169 pages), la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est parue.

Ce texte modifie en profondeur, notamment, les lois n° 65-557 du 10 juillet 1965 (copropriété), n° 70-9 du 2 janvier 1970 (professionnels de l'immobilier) et n° 89-462 du 6 juillet 1989 (baux d'habitation). Il revoit également les règles d'attribution de logement social.

**En matière de bail d'habitation**, rappelons que la loi ALUR instaure la garantie universelle des loyers (GUL, qui n'entrera en vigueur que le 1<sup>er</sup> janv. 2016), un régime spécifique pour les locaux meublés et change la donne en matière, entre autres :

- de champ d'application de la loi de 1989 ;
- de contenu du contrat de location ;
- de règles de fixation du loyer ;
- d'obligation d'assurance du locataire ;
- de restitution du dépôt de garantie ;
- de travaux dans le logement ;
- de congés ;
- de détecteurs de fumée ;
- de vente à la découpe ;
- de meublés touristiques.

**Pour ce qui est du statut de la copropriété**, le nouveau texte prévoit notamment :

- un registre d'immatriculation des copropriétés ;
- un diagnostic technique global ;
- la dématérialisation des documents ;
- une obligation d'assurance, tant pour le syndicat des copropriétaires que pour les copropriétaires eux-mêmes ;
- une administration provisoire renforcée ;
- la requalification des copropriétés.

La loi ALUR renforce, par ailleurs, l'obligation d'information des acquéreurs, ainsi que celle relative à l'ouverture d'un compte séparé.

Elle modifie enfin :

- les contours de la mission du syndic ;
- les règles de détermination de sa rémunération ;
- les règles de majorité ;
- la procédure d'alerte ;
- celle opposable aux copropriétés en difficulté.

**Concernant le régime applicable aux professionnels de l'immobilier**, la loi s'intéresse :

- au champ d'application de la loi Hoguet ;
- à l'accès à la profession ;
- aux règles de délivrance de la carte professionnelle ;
- à l'obligation de formation ;
- à l'obligation de transparence ;



- aux registres des mandats ;
- à la garantie financière ;
- à l'encadrement et au contrôle de l'activité ;
- aux sanctions ;
- aux obligations des négociateurs ;
- aux marchands de listes.

Par une décision du 20 mars 2014 (n° 2014-691 DC), le Conseil constitutionnel n'a censuré que de façon marginale la loi ALUR. Seules quelques dispositions intéressant principalement les rapports locatifs privés ont été déclarées contraires à la Constitution par le Conseil constitutionnel, ces derniers validant notamment le nouveau régime, prévu par le code de la construction et de l'habitation, d'autorisation préalable à la mise en location pour de courtes durées de locaux destinés à l'habitation « à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

Introduit pour lutter contre la prolifération des meublés touristiques au détriment de l'offre de logements permanents, le nouvel article L. 631-7-1, A, du code de la construction et de l'habitation prévoit que le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [EPCI] compétent en matière de plan local d'urbanisme [PLU]) fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire. Le Conseil constitutionnel a jugé ce régime « en adéquation avec l'objectif » d'intérêt général poursuivi, à savoir lutter contre la pénurie de logements, « les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété ne [revêtant] pas un caractère disproportionné au regard » de celui-ci. Notons qu'en revanche, un mécanisme similaire permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de soumettre à son accord préalable un tel changement de destination a été jugé contraire à la Constitution en ce qu'il permettait à cette assemblée « de porter une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires ».

Le Conseil valide également les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation (art. L. 635-1 à L. 635-11) relatives à l'« autorisation préalable de mise en location » qui permettent à l'EPCI compétent en matière d'habitat ou au conseil municipal de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitats dégradés, dispositif introduit afin de lutter contre les marchands de sommeil. Le Conseil constitutionnel a estimé « que, par les dispositions contestées, qui contribuent à mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, le législateur n'a pas porté aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché ; qu'il n'a pas davantage méconnu les exigences constitutionnelles découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789 dont résulte la liberté contractuelle ».

L. n° 2014-366,  
24 mars 2014, JO 26 mars  
Cons. const., 20 mars 2014,  
n° 2014-691 DC



## #URBANISME

### ■ Un décret corrige à nouveau le régime des autorisations d'urbanisme

*Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 vient apporter les désormais traditionnelles corrections au régime des autorisations d'urbanisme, notamment pour pallier certains effets induits par la réforme de la surface de plancher.*

Sont désormais explicitement exclus du calcul de l'emprise au sol les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture qui ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le champ des constructions dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme est réécrit pour y inclure, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur sauvegardé ou un site classé ou en instance de classement, les plates-formes et fosses dont le bassin a une superficie inférieure à dix mètres carrés, qui sont nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les travaux de ravalement, sauf ceux situés dans les secteurs et espaces protégés ou dans un secteur, délimité par le plan local d'urbanisme (PLU) ou par le conseil municipal, dans le périmètre duquel de tels travaux sont soumis à déclaration préalable.

En modifiant l'article R. 410-5 du code de l'urbanisme, le décret permet à l'autorité compétente de confier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme aux syndicats mixtes, fermés ou ouverts. Il précise également que les lotissements devant être précédés d'un permis d'aménager sont ceux qui prévoient la création d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement, seuls étant pris en compte les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.

Enfin, le décret adapte les dispositions réglementaires relatives aux pièces à joindre à la demande de permis de construire pour prendre en compte la réforme opérée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement. L'article L. 111-13 du code de l'urbanisme, issu de cette loi, prévoit que, dans les communes en état de carence dans l'atteinte des objectifs en matière de construction de logements sociaux, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de





Décr. 2014-253, 27 févr. 2014,  
JO 1<sup>er</sup> mars



800 mètres carrés de surface de plancher doit comprendre au moins 30 % des logements familiaux qui sont des logements locatifs sociaux. Le décret du 27 février 2014 prévoit donc que le pétitionnaire qui envisage un tel projet doit joindre à sa demande un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ceux-ci correspondant à des logements locatifs sociaux.

## #BAIL

### ■ Congé non motivé : le départ du locataire ne le prive pas de son droit à l'indemnité

*Le preneur auquel un congé sans motif est délivré peut quitter les lieux sans attendre l'issue de la procédure judiciaire qu'il a initiée et sa demande en constat de la nullité du congé pour défaut de motif ne peut le priver de son droit à indemnité d'éviction.*

Parce que le congé est un acte unilatéral, il ne peut être révoqué qu'avec l'accord du destinataire. En matière de statut des baux commerciaux, cette affirmation implique que, lorsque le bailleur a délivré à tort un congé sanction à son cocontractant, celui-ci est créancier d'une indemnité d'éviction.

Et la solution vaut également lorsque, comme au cas particulier, en contradiction avec la lettre de l'article L. 145-9, in fine, du code de commerce le bailleur a délivré, sans le motiver, un congé sans offre de renouvellement ni indemnité d'éviction.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, après avoir assigné le bailleur en vue d'obtenir la nullité du congé et la reconnaissance de son droit à percevoir l'indemnité prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce, et alors que l'instance était pendante, le preneur désireux de cesser son activité a effectivement quitté les lieux et restitué les clés.

Reconventionnellement, le bailleur a alors demandé le paiement des loyers et des charges.

Saisie du litige, la cour d'appel de Colmar a, pour rejeter la demande du preneur, estimé qu'en raison de son défaut de motifs, le congé était nul et ne pouvait produire aucun effet, si bien que le bail initial s'était poursuivi au-delà de son terme contractuel par tacite reconduction pour une durée indéterminée, qu'il n'a été rompu qu'à l'initiative du preneur. La cour ajoute que le départ volontaire du locataire sans attendre l'issue de la procédure en nullité du congé qu'il a lui-même initiée ne constitue pas un cas légal d'ouverture à paiement d'une indemnité d'éviction.

Cette solution est censurée au visa des articles L. 145-9, dernier alinéa, L. 145-14, alinéa 1<sup>er</sup>, et L. 145-17 du code de commerce.

Tirant toutes les conséquences du caractère irrévocable d'un congé même irrégulier, la Cour de cassation affirme, d'une part, que le preneur pouvait quitter les lieux alors même que l'instance était en cours et, d'autre part, que cette circonstance ne le rendait pas inéligible à l'octroi de l'indemnité d'éviction.

Civ. 3<sup>e</sup>, 19 févr. 2014,  
FS-P+B+R, n° 11-28.806



## #SÛRETÉ ET PUBLICITÉ FONCIÈRE - ENTREPRISE EN DIFFICULTÉ

### ■ Arrêt des procédures d'exécution en procédure collective et saisie immobilière

*La règle de l'arrêt des procédures d'exécution vise, comme celle de l'arrêt des poursuites individuelles, à protéger l'actif du débiteur contre lequel a été ouverte une procédure collective. Mais elle suscite une jurisprudence peu nourrie. L'arrêt du 4 mars 2014, qui fait une application de cette règle, mérite, pour cette seule raison, d'être connu.*

Une banque a consenti à une société un prêt, garanti par un cautionnement hypothécaire consenti par deux autres sociétés, une société civile immobilière (SCI) et une société civile d'exploitation agricole (SCEA). À la suite du défaut de paiement d'une échéance, la banque a fait délivrer aux deux cautions hypothécaires un commandement de payer valant saisie immobilière. Par un premier jugement, le juge de l'exécution a ordonné la poursuite de la vente forcée de l'immeuble. Puis, par un second, l'immeuble a été adjugé à une société tierce (le 24 juin 2010), mais plusieurs personnes ont surenchéri. Par la suite (le 2 juillet 2010), la SCI et la SCEA ont toutes deux été mises en redressement judiciaire. Après l'adoption, pour les deux, d'un plan de redressement, ces sociétés et le commissaire à l'exécution du plan (il s'agit du même pour les deux procédures) ont saisi le juge de l'exécution afin de constater la suspension de la procédure de saisie immobilière résultant de l'ouverture de la procédure collective. Ils sont déboutés devant les juges du fond, sous prétexte que le jugement d'adjudication de l'immeuble, intervenu avant le jugement d'ouverture de la procédure collective du débiteur saisi, a fait définitivement sortir le bien du patrimoine de ce dernier.

L'arrêt est cassé, au visa, entre autres, de l'article L. 622-21, II, du code de commerce, qui pose le principe de l'arrêt des procédures d'exécution en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde





Com. 4 mars 2014,  
FS-P+B, n° 13-10.534



contre le débiteur propriétaire d'un bien saisi (cette disposition étant également applicable au redressement et à la liquidation judiciaire). La Cour de cassation précise, dans un attendu de principe, « qu'en l'absence d'adjudication définitive de l'immeuble avant le jugement d'ouverture du redressement judiciaire du saisi, la procédure de saisie immobilière en cours à son encontre est arrêtée ». En l'occurrence, l'adjudication n'était pas définitive, en raison des déclarations de surenchère formées. La règle de l'arrêt des procédures d'exécution ne devait par conséquent pas être écartée.

---

**Conditions d'utilisation :**

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.