



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Construction

# Bail

# Vente

## #CONSTRUCTION

### ● Pas de faute dolosive sans dissimulation ou fraude !

*La faute lourde commise par le constructeur n'est pas constitutive d'une faute dolosive en l'absence de caractérisation d'une dissimulation ou d'une fraude.*

Un maître d'ouvrage fait édifier un ensemble immobilier qu'il vend par lots en l'état futur d'achèvement. Postérieurement à la livraison, l'un des copropriétaires est autorisé à effectuer des travaux de réaménagement de son local commercial au rez-de-chaussée, impliquant la suppression de toutes les cloisons intérieures. Des fissures apparaissent par la suite sur les parties communes, justifiant une mesure d'expertise judiciaire.

À la suite du dépôt du rapport d'expertise, le syndicat des copropriétaires assigne le maître d'ouvrage et le bureau d'études structure intervenu dans le cadre de l'opération. Ce dernier est condamné en appel à indemniser le syndicat des copropriétaires des préjudices financiers et matériels subis. S'appuyant sur les constatations du rapport d'expertise, la cour d'appel retient l'existence d'une « faute lourde tellement grave qu'elle doit être qualifiée de dolosive ». Le bureau d'études avait en effet délibérément manqué à son obligation essentielle de respect des règles de l'art.

La Cour de cassation censure toutefois l'arrêt. Selon la haute juridiction, les motifs invoqués sont insuffisants à démontrer que le bureau d'études a violé ses obligations contractuelles par dissimulation ou fraude et, partant, commis une faute dolosive. Si grossiers soient-ils, les manquements du constructeur ne sont pas à eux seuls constitutifs d'une faute dolosive, à défaut de toute dissimulation ou fraude et, par là-même, de volonté de causer le dommage.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juill. 2018, FS-P+B+I, n° 17-19.701

## #BAIL

### ● Indemnisation des frais de réinstallation en présence d'une clause d'accession

*Une clause d'accession sans indemnité stipulée au profit du bailleur ne fait pas obstacle au droit du preneur évincé d'être indemnisé des frais de réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.*

Dans un arrêt rendu le 13 septembre 2018, le Cour de cassation a affirmé qu'« une clause d'accession sans indemnité stipulée au profit du bailleur ne fait pas obstacle au droit du preneur évincé d'être indemnisé des frais de réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter ».

En l'espèce, alors que l'article L. 145-14 du code de commerce prévoit l'indemnisation « des frais normaux [...] de réinstallation », le bailleur contestait le quantum retenu par le juge d'appel, en ce que, à la suite de l'éviction et du déménagement du preneur dans un autre local, il prenait en compte les aménagements et équipements réalisés par celui-ci en cours de bail.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 13 sept. 2018, FS-P+B+I, n° 16-26.049

- ↳ Au soutien de son pourvoi, le bailleur faisait valoir que lorsque le bail commercial contient une clause d'accession au profit du bailleur en fin de bail, l'indemnité d'éviction due au preneur en cas de non-renouvellement doit s'apprécier en l'état des locaux sans les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail. La Cour de cassation reste toutefois insensible à cette argumentation.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #VENTE

### ● Restitution de la somme prêtée malgré son usage illicite

*Dès lors que le contrat de prêt est régulièrement formé, le prêteur a droit à la restitution des fonds, même s'il les a lui-même employés de manière illicite.*

Par l'intermédiaire de son agent immobilier, un promettant consent une promesse unilatérale de vente à un particulier, qui implique pour ce dernier le versement d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 10 % du prix de vente. Une partie de ce montant est directement versée par l'agent immobilier au notaire, pour le compte du bénéficiaire de la promesse. L'option d'achat n'est finalement pas levée et le notaire verse la somme consignée au promettant afin de l'indemniser de l'immobilisation de son bien. L'agent immobilier assigne alors le bénéficiaire en remboursement de la somme prêtée.

La demande de l'agent est rejetée par la cour d'appel qui considère qu'il est dépourvu de créance. La cour relève qu'il a violé les dispositions de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 76 du décret d'application du 20 janvier 1972, lesquelles font interdiction à un agent immobilier de recevoir, détenir et remettre une somme d'argent sans mandat exprès, dans le cadre d'une opération d'achat ou de vente d'immeuble bâti.

Quant à la Cour de cassation, elle reprend d'abord à son compte le raisonnement tenu par la cour d'appel, selon lequel la remise des fonds par l'agent immobilier était illicite, en l'absence de mandat écrit du bénéficiaire l'autorisant à verser au notaire la somme empruntée, pour régler l'indemnité d'immobilisation. La haute juridiction casse toutefois l'arrêt d'appel au sujet de l'existence même de la créance : « le caractère illicite, mais non immoral, de ce versement ne privait pas l'agent immobilier de son droit à restitution de la seule somme par lui remise ».

La distinction est ainsi clairement faite entre le contrat de prêt et la promesse unilatérale de vente. La violation des règles applicables au versement de l'indemnité d'immobilisation ne saurait remettre en cause la validité du prêt et, partant, l'exigibilité du remboursement.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 26 sept. 2018,  
FS-P+B, n° 16-25.184



#### 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.