



IMMOBILIER

#54
NOVEMBRE
2016

Dans ce numéro

~~~~~ # Assurance

~~~~~ # Vente

~~~~~ # Bail

## #ASSURANCE

### ● L'indemnité d'assurance dommages-ouvrage accompagne l'acquéreur

*Sauf clause contraire, l'indemnité d'assurance dommages-ouvrage bénéficie à l'acquéreur de l'immeuble, peu important que la déclaration de sinistre ait été réalisée avant la vente.*

En principe, l'assurance obligatoire profite au souscripteur de la police, propriétaire et assuré initial tel que décrit aux conditions particulières (C. assur., art. L. 242-1). En revanche, celui-ci perd sa qualité à agir en cas de vente au profit de l'acquéreur car cette assurance est dite « de chose » et demeure attachée à la propriété de l'ouvrage. Mais en est-il toujours ainsi lorsque le sinistre est survenu avant la vente ? Faut-il distinguer la garantie, attachée aux acquéreurs successifs, de l'indemnité qui appartient, si le contrat ne dit rien, au propriétaire au moment de la déclaration du sinistre ? En l'espèce, la société Bafip Bail a donné en crédit-bail des locaux à usage industriel à la société Teampack. En 1993, la société Bafip Bail est absorbée par la société Cicobail. En 1999, d'importantes dégradations du revêtement de sol obligent cette dernière société, en qualité de propriétaire de l'immeuble et souscripteur de la police, à réaliser une déclaration de sinistre auprès de son assureur dommages-ouvrage Axa, lequel a apporté une réponse favorable en suivant. En 2000, le crédit-preneur se décide à lever l'option d'achat et, devenu nouvel acquéreur, le revend aussitôt aux sociétés Eurosic et San Paolo murs. Celles-ci concluent un nouveau crédit-bail avec la société Teampack. Le contrat conférait en outre au preneur (la société Teampack) la faculté de décider s'il y avait lieu ou non d'accepter les indemnités proposées par l'assureur. Le 18 juin 2004, Axa a refusé le règlement du sinistre en raison de l'acquisition de la prescription biennale. En 2006, la société Gyma industrie a liquidé la société Teampack, dont elle était l'associée unique. En suivant, les sociétés Gyma industrie et Cicobail ont assigné l'assureur en indemnisation des préjudices subis.

La cour d'appel avait rejeté les demandes dirigées contre l'assureur au motif que les deux sociétés demanderesse n'avaient aucun droit simultané sur la créance d'indemnité à valoir sur un sinistre déclaré en février 2000. A cette date, l'indemnité n'était due qu'au propriétaire victime du sinistre, c'est-à-dire au profit de celui qui avait régularisé la déclaration auprès de l'assureur.

Cette motivation n'a pas convaincu les juges du quai de l'Horloge qui admettent, au visa des articles L 242-1 et L 121-10 du code des assurances, ensemble l'article 1792 du code civil, que sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité en paiement, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente.

La solution s'inscrit à rebours du droit positif antérieur. En effet, jusqu'à présent, l'indemnité d'assurance devait être allouée au propriétaire au moment du dommage, c'est-à-dire le vendeur, à moins que les parties aient prévues un transfert de l'indemnité. A l'inverse, les acquéreurs ne sont désormais plus liés naturellement aux obligations de la police et ne sont pas tenus de faire la déclaration de sinistre à l'assureur dans les conditions prévues par les clauses type du contrat, dès lors que le souscripteur a déjà réalisé la formalité dans les délais, et ce sans que l'assureur ne soit recevable à opposer la prescription biennale (comme il avait cru bon de le faire en l'espèce).

## #VENTE

### ● Vente méconnaissant le droit de préemption du fermier

*La publication de l'acte de vente au service de la publicité foncière ne fait pas, à elle seule, courir le délai de six mois accordé au preneur à peine de forclusion pour tenter une action en nullité de la vente, la connaissance effective de la date de la vente par le titulaire du droit de préemption ne pouvant ressortir d'actes préparatoires à cette vente.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 sept. 2016, FS-P+B, n° 15-21.630



↳ Des parcelles de terre louées à un fermier sont cédées sans respecter la procédure du droit de préemption au bénéfice de l'exploitant en place. En lieu et place de la notification de la vente, on doit se contenter de la simple mention du projet de vente livrée par un géomètre lors de l'acte de division parcellaire préalable à la vente et, en guise d'accusé de réception, de travaux de modification du système d'irrigation réalisés par le fermier pour mettre fin à un puisage sur l'une des parcelles objet de la vente. Les premiers juges considèrent, au vu de ces éléments, que le fermier a eu connaissance de la date de la vente, au plus tard à la date de sa publication au service de la publicité foncière. En agissant en nullité de la vente plus de six mois après la publication de l'acte, le preneur en place est forclus. Un pourvoi est formé et l'arrêt de la cour de Toulouse est cassé.

De façon précise, l'article L. 412-12, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime vise « un délai de six mois à compter du jour où la vente lui est connue ». Cette règle a suscité diverses interprétations. Une première interprétation, reprise dans l'arrêt d'appel, s'en tient, sous couvert de la formule légale, à une connaissance de la vente. Selon une seconde interprétation, le délai pour former la demande part du jour où le preneur a effectivement eu connaissance de la date de la vente ou du jour où il a eu connaissance de la modification des conditions de la vente. La Cour cassation doit une nouvelle fois rappeler dans l'espèce annotée que le délai de forclusion suppose « une connaissance effective de la date de la vente ».

De là s'articulent et s'enchaînent deux éléments : 1/ la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion ; 2/ les actes matériels préparatoires à la vente, à savoir les opérations de délimitation des propriétés à l'occasion desquelles le preneur a été informé d'un projet de vente des terres, ne pouvaient en aucune façon caractériser la connaissance de la date de la vente. L'espèce annotée nous permet donc, une fois encore, d'inviter à un respect de la procédure de préemption pour la sécurité de l'opération de vente.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 22 sept. 2016,  
FS-P+B, n° 15-20.783

## #BAIL

### • Loyer de renouvellement : prescription de l'action du locataire commercial

*L'action du preneur en fixation du prix du bail commercial renouvelé est soumise à la prescription biennale.*

Par cet arrêt de rejet, la haute juridiction approuve une cour d'appel d'avoir débouté un preneur à bail commercial ayant, à la suite d'une demande de renouvellement, attendu plus de deux années avant d'intenter une action en fixation du loyer du bail renouvelé.

Dans cette affaire, le locataire a, durant la période de tacite prolongation du bail, adressé à son cocontractant une demande de renouvellement du bail moyennant un certain prix, inférieur au loyer en vigueur. Par la suite, il a saisi le juge des loyers commerciaux aux fins de fixation du loyer de renouvellement. Mais au motif que son mémoire en demande était intervenu plus de deux ans après la prise d'effet du nouveau bail (fixé, en application de l'art. L. 145-12 c. com., au premier jour du trimestre civil qui a suivi la demande de renouvellement), le juge du fond a rejeté sa demande pour cause de prescription.

Au soutien de son pourvoi, le locataire a fait valoir que, faute d'avoir contesté le prix qu'il avait proposé dans les trois mois impartis par l'article L. 145-10 du code de commerce, il appartenait au bailleur qui entendait manifester son désaccord sur le prix proposé de saisir le juge dans le délai de deux ans de l'article L. 145-60. Il est toutefois débouté de sa demande par la Cour de cassation. Celle-ci estime en effet que le juge du fond a retenu « à bon droit » que l'action du preneur en fixation du prix du bail renouvelé est soumise à la prescription biennale.

Certes, il est vrai qu'aux termes de l'article L. 145-11 du code de commerce, le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans la réponse à la demande de renouvellement, faire connaître le loyer qu'il propose et que son action qui en découle en fixation du loyer est soumise à la prescription biennale. Toutefois, en l'occurrence, compte tenu de la demande du locataire d'un loyer de renouvellement à la baisse, le bailleur avait tout intérêt à ne pas se manifester dans ce délai, espérant, du fait de l'inaction de son cocontractant, obtenir le renouvellement du bail aux clauses et conditions, notamment financières, du contrat expiré. Et c'est exactement à ce résultat que conduit l'arrêt rapporté.

Cette décision rappelle également, en creux, la jurisprudence selon laquelle si le défaut de réponse du bailleur dans les trois mois implique acceptation du principe du renouvellement, il ne saurait valoir acquiescement des modalités, en particulier du prix du loyer du bail renouvelé proposé par le locataire.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, FS-P+B,  
20 oct. 2016,  
n° 15-19.940



#### 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.