



DALLOZ

IMMOBILIER

#41

AVRIL 2015

Dans ce numéro

Bail

Droit rural

Vente

#BAIL

● Délai de paiement du locataire : application immédiate de la loi ALUR

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi du 24 mars 2014 en ce qu'il donne au juge la faculté d'accorder un délai de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative, s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi de 2014.

Le tribunal d'instance du 17^e arrondissement de Paris avait saisi la haute cour d'une demande d'avis relative à l'application dans le temps des dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ayant porté à trois années (contre deux jusqu'alors) le délai de paiement que le juge peut, même d'office, accorder au locataire en capacité d'apurer son passif.

Son interrogation était née du fait que l'article 14 de la loi du 24 mars 2014 ne range pas la modification visée parmi les dispositions de la loi nouvelle qui sont d'application immédiate et pose le principe selon lequel « les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ».

A cette interrogation, la Cour de cassation répond que la loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi du 24 mars 2014 en ce qu'il donne au juge la faculté d'accorder un délai de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative, s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de cette dernière loi, soit le 27 mars 2014.

La Cour justifie sa position en faveur de l'application de l'allongement des délais de paiement du locataire aux baux en cours au 27 mars 2014 par deux arguments. En premier lieu, elle se réfère à la jurisprudence rendue en matière de congé et de renouvellement, aux termes de laquelle la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées. En second lieu, elle relève qu'est en cause le pouvoir du juge d'accorder des délais de paiement, c'est-à-dire non pas un dispositif soumis à la liberté contractuelle des parties mais un effet légal du bail.

→ Cass., avis,
16 févr. 2015,
n° 15002P

#DROIT RURAL

● Effet des lois nouvelles sur l'appréciation de l'expérience professionnelle

L'expérience professionnelle acquise par le bénéficiaire de la reprise commence à courir non au simple jour de l'entrée en vigueur des nouveaux textes fondant la reprise et sous l'empire desquels la demande est formulée mais en tenant compte de l'expérience acquise antérieurement.

Un bailleur délivre congé à effet du 29 septembre 2011 pour reprise des terres louées au bénéfice de sa fille qui exploite un centre équestre et qui peut bénéficier du régime de la déclaration préalable. Le preneur conteste le congé et en obtient l'annulation devant les premiers juges, faute pour la candidate à la reprise de justifier d'une expérience professionnelle de durée suffisante (C. rur., art. L. 411-59, al. 3).

Le piment de l'affaire vient d'une succession de lois dans le temps : à la suite de l'intervention de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, sont réputées agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle » (C. rur., art. L. 311-1, al. 1er) et c'est seulement un arrêté du 21 février 2007, publié le 14 mars 2007, qui a fixé les coefficients d'équivalence en matière d'activités équestres (C. rur., art. L. 312-6). Ainsi, les premiers juges ont considéré que la candidate à la reprise des terres ne pouvait démontrer qu'à la date d'effet du congé, elle exploitait depuis cinq années une surface au moins égale à la moitié de l'unité de référence (C. rur., art. R. 331-1, 2°) ; au mieux la candidate



↳ à la reprise n'aurait commencé à acquérir l'expérience requise qu'à compter de la publication de l'arrêt du 21 février 2007 (d'une certaine manière, un rapprochement non formulé était fait avec une solution spéciale du droit transitoire applicable en matière de prescription, V. C. civ. art. 2222).

Le civiliste Paul Roubier a formalisé le principe de l'effet immédiat des lois nouvelles : une loi nouvelle régit soit les situations en cours de réalisation, soit les effets futurs des situations en cours. Ces vues ont été consacrées par la Cour de cassation à l'instant de considérer les situations légales (extracontractuelles). Ainsi considère-t-elle que « si sans doute une loi nouvelle s'applique aussitôt aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur [...], en revanche elle ne saurait, sans avoir effet rétroactif, régir rétrospectivement les conditions de validité ni les effets passés d'opérations juridiques antérieurement achevées ». C'est la première partie de cet attendu datant de 1960 qui est rappelée en l'espèce pour casser l'arrêt de la cour de Rennes. En effet, le droit de reprise de la fille du bailleur était invoqué à compter du 29 septembre 2011, soit postérieurement à l'entrée en vigueur des nouveaux textes fondant la reprise. La loi nouvelle s'applique immédiatement : la bénéficiaire de la reprise peut se prévaloir d'une situation de fait, au titre des conditions d'application du texte nouveau, prenant date antérieurement à l'entrée en vigueur de ce texte. Aucune disposition particulière ne contrarie le jeu de la règle générale.

→ Civ. 3^e, 18 févr. 2015,
FS-P+B, n° 13-27.184

#VENTE

◆ Promesses de vente : champ d'application de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation

L'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est applicable à toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale ou synallagmatique.

La précision apportée par la troisième chambre civile le 18 février 2015 quant au champ d'application de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est surprenante. Elle résulte d'une interprétation discutable de la portée de la modification apportée par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 à l'article L. 290-2 du CCH. Ce dernier impose, à peine de nullité, qu'une indemnité d'immobilisation d'au moins 5 % du prix de vente soit prévue dans les promesses unilatérales de vente d'immeubles d'une durée supérieure à 18 mois. Cet article, issu de la loi « Boutin » n° 2009-323 du 25 mars 2009, ne précisait pas, à l'origine, que seules les promesses unilatérales de vente étaient concernées. La loi du 22 mars 2012 a ajouté au texte le mot « unilatérale », sans toucher à l'article L. 290-1, lequel subordonne la validité des promesses de vente d'immeubles d'une durée supérieure à 18 mois à leur réalisation par acte authentique. La question, à laquelle la Cour de cassation répond pour la première fois, était dès lors de déterminer si cet article concerne lui aussi les seules promesses unilatérales de vente ou, au contraire, toutes les promesses de vente d'immeubles dès lors que leur durée est supérieure à 18 mois.

A cela, la haute juridiction répond que l'article L. 290-1 « est applicable à toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier ».

Pourtant, l'exigence d'un acte authentique avait comme finalité en 2009 de protéger le promettant personne physique face à un promoteur immobilier disposant d'une longue durée pour décider de lever ou non l'option. L'intervention d'un notaire permet en effet de s'assurer du consentement éclairé du particulier dont le bien immobilier est bloqué pendant plus de 18 mois. Quant à la nécessité de prévoir une indemnité d'au moins 5 % du prix de vente, elle lui assure une compensation financière. Les articles L. 290-1 et L. 290-2 n'ont donc vocation à s'appliquer qu'aux promesses unilatérales, les deux contractants étant déjà définitivement engagés dans la promesse synallagmatique.

Dans un but de clarification et de « simplification du droit », la loi du 22 mars 2012 l'a clairement précisé concernant l'article L. 290-2. Toutefois, cette modification maladroite du seul article L. 290-2 pouvait faire craindre qu'une interprétation a contrario conduise la jurisprudence à appliquer l'article L. 290-1 à toutes les promesses. C'est aujourd'hui chose faite : un acte authentique est requis pour la validité des promesses de vente synallagmatiques qui prévoient, comme en l'espèce, un délai supérieur à 18 mois pour la signature de l'acte authentique ou la réalisation des conditions suspensives.

→ Civ. 3^e, 18 févr. 2015,
FS-P+B+R, n° 14-14.416



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.