

## ÉDITORIAL

Blandine MALLET-BRICOUT

## INTERVIEW

Didier DALIN

## LES CHIFFRES CLÉS DU BÂTIMENT ET DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Herbert Smith LLP

## ÉCONOMIE ET IMMOBILIER

Règles de droit et valeur des biens

Vincent RENARD

## ARTICLES

Les contrats du secteur de l'immobilier face aux nouveaux instruments en droit européen des contrats

Juliette SÉNÉCHAL

Libres propos pratiques autour de la notification du nantissement de créances et de son efficacité dans les financements immobiliers

Marie-Elisabeth MATHIEU

## CHRONIQUES

Urbanisme et aménagement

Florence CHÉREL  
Frédérique FERRAND  
Lucie ODENT

Environnement

Philippe BILLET

Concurrence

Le droit immobilier à l'épreuve de la concurrence

Didier DALIN

Financement et sûretés

Christophe ALBIGES  
Olivier GOUT  
Marie-Elisabeth MATHIEU

Sociétés de construction et sociétés d'investissement

Pierre-Nicolas SANZEY  
Thierry FAVARIO

Fiscalité

Olivier DEBAT

Construction

Matthieu POUMARÈDE  
Elodie GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK  
Bertrand LIONEL-MARIE  
Blandine MALLET-BRICOUT  
Louis PERREAU-SAUSSINE  
Juliette SÉNÉCHAL

Assurances

Sabine ABRAVANEL-JOLLY  
Axelle ASTEGIANO-LA RIZZA  
Cyrille CHARBONNEAU  
Lionel LEFEBVRE

Propriété et vente immobilière

Blandine MALLET-BRICOUT  
Hervé de GAUDEMAR  
Mélanie PAINCHAUX  
Juliette SÉNÉCHAL

Copropriété

Frédérique COHET-CORDEY

Baux et gestion immobilière

Hugues KENFACK  
Geoffroy BERTHELOT  
Marie-Pierre DUMONT-LEFRAND

Logement social

Laurence GAY  
Béatrice KAN-BALIVET

Droit pénal de l'immobilier

Guillaume BEAUSSONIE

Nouvelles de l'étranger

Benoît KOHL

## BIBLIOGRAPHIE

## AGENDA

## CARNET



## Blandine Mallet-Bricout

*Agrégée des Facultés de droit*

*Professeur à l'Université Jean Moulin-Lyon 3*

*Directrice scientifique*

En ce début d'année 2012, le monde juridique accueille une nouvelle revue, la **Revue trimestrielle de droit immobilier (RTDI)**, imaginée en collaboration avec Transactive, société du Groupe Thomson Reuters, dans la lignée de ses grandes sœurs, la *RTDF* et *Propriétés intellectuelles*...

Et comme toujours dans une famille, on retrouve quelques traits communs entre la petite dernière et ses aînées : le plaisir de parcourir une revue moderne et attractive, une place laissée à la réflexion de fond, une autre à des éclairages réguliers sur l'actualité législative et jurisprudentielle. Mais la RTDI (puisque c'est son diminutif fortement pressenti !) présente aussi sa physionomie propre, qui la distingue sans doute de ses cousines, celles que l'on rencontre déjà dans le paysage juridique français des revues de droit immobilier.

La RTDI est née, en effet, de plusieurs idées croisées : des équipes d'auteurs mêlant universitaires et professionnels de l'immobilier, un intérêt marqué non seulement pour les domaines classiques du droit immobilier, mais aussi pour ceux plus confidentiels tels le droit du logement social ou le droit pénal de l'immobilier, une ouverture aux droits étrangers en écho à l'extension du marché immobilier, un regard sur le droit européen, acteur aujourd'hui incontournable du droit français, et une approche du droit immobilier dans son contexte économique et sociologique ...

Quel programme ! C'est donc dans une perspective dynamique et transversale, nationale et internationale, que la RTDI se lance à présent auprès d'un lectorat qu'elle espère large et aussi enthousiaste que les auteurs qui y ont contribué : tous les professionnels de l'immobilier pourront trouver, dans cette revue, de quoi satisfaire leur appétit d'informations législatives et jurisprudentielles, avec la cerise sur le gâteau ... si l'on peut évoquer ainsi les analyses qui en seront faites par des auteurs spécialistes des diverses branches du droit immobilier.

La RTDI, en plus d'être une petite sœur et une cousine, est aussi un nouveau modèle familial, tout en éclatement et recombinaison : à l'éclatement des chroniques (il faut bien structurer un peu cette grande famille) répond une composition équilibrée des équipes de chroniqueurs : universitaires et professionnels unissent en effet leurs forces pour réaliser la sélection des textes et décisions, dans le souci de répondre aux attentes des professionnels de l'immobilier et de tous ceux, enseignants et étudiants en particulier, qui souhaiteraient avoir un regard pragmatique sur l'actualité du droit immobilier.

Que soient ici chaleureusement remerciés tous ceux qui ont répondu à l'appel de la RTDI... sans doute avec une conscience relative de l'engagement assumé à un rythme trimestriel, mais qui présente l'avantage de ne pas laisser se perdre la mémoire des textes et des décisions, ainsi que celle des analyses que l'on peut en faire. Merci donc, à tous les auteurs qui se sont lancés dans cette aventure et ont fait preuve d'une belle réactivité au cours des dernières semaines, ainsi qu'à l'éditeur incarné, qui a facilité la naissance de la petite sœur avec un optimisme de tous les instants.

Il fallait bien une telle équipe pour dépouiller et analyser l'actualité de ces derniers mois, riche en rebondissements législatifs et jurisprudentiels : de ce point de vue, le droit immobilier est toujours gâté, même en dehors des périodes de fêtes... Relevons, dans la hotte du numéro 1, la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (numéro 2011-525) à laquelle le droit immobilier n'échappe pas (en est-il sorti réellement « simplifié » ?!), la valse traditionnelle des lois de finances, celle des QPC qui cherche encore sa cadence, la chasse aux clauses abusives dans les contrats de syndicats (recomm. numéro 11-01 de la commission des clauses abusives), quelques belles décisions au hasard des chroniques, croisant par exemple droit des sûretés et intérêt social d'une SCI, ou encore bail commercial et principe de non-discrimination...

L'avenir du droit immobilier est aussi au cœur du premier numéro de la RTDI, avec une étude confrontant les contrats du secteur de l'immobilier aux nouveaux instruments du droit européen des contrats. Et la lecture, tant de la nouvelle proposition de loi dite de « simplification du droit » (numéro 3706, « vingt fois sur le métier ... ») que du projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs (numéro 3508), laisse augurer encore de belles chroniques, le droit immobilier se situant manifestement dans la ligne de mire de ces futures législations.

Il reste à souhaiter longue vie à cette nouvelle revue, qui deviendra ce que ses auteurs en feront, à l'écoute de leurs lecteurs<sup>1</sup>. Puisse-t-elle trouver sa place et faire modestement progresser le droit immobilier, qui mérite bien une place de choix en droit positif...

1 Vos réactions seront lues avec attention : [bmbricout@yahoo.fr](mailto:bmbricout@yahoo.fr)

# Les contrats du secteur de l'immobilier face aux nouveaux instruments en droit européen des contrats

**Juliette Sénéchal**

*Maître de conférences  
Université Lille II*

Le droit européen des contrats se peuple peu à peu de nouveaux instruments qui épargnent de moins en moins le secteur de l'immobilier. Une directive relative aux droits des consommateurs qui vient d'être adoptée le 10 octobre 2011 est ainsi sur le point d'être publiée au Journal officiel de l'Union européenne après trois années d'après négociations<sup>1</sup>. Elle doit en principe être transposée dans les États membres d'ici la fin de l'année 2013. Une proposition de règlement relatif à un droit commun européen de la vente vient, en outre, d'être rendue publique par la Commission européenne le 11 octobre 2011<sup>2</sup>.

Ces deux textes ont pour trait commun d'engendrer des conséquences sur les contrats du secteur de l'immobilier, en ce qu'ils ont vocation à créer de nouvelles frontières au sein de ces contrats et à transformer le contenu des règles s'y appliquant.

La complexité inhérente à ces nouveaux textes provient du fait qu'ils sont partiellement concurrents, tout en répondant à deux logiques bien distinctes.

La directive qui vient d'être adoptée tend à l'harmonisation maximale des législations des différents États membres, *i.e.* sans marge nationale de transposition, concernant certains points de la phase de formation des contrats à distance et des contrats conclus hors établissement commercial entre consommateur et professionnel.

La proposition de règlement relative à un droit commun européen de la vente s'analyse en la proposition d'un instrument optionnel. Elle consiste en effet en une proposition de réglementation alternative au sein du droit national de chaque État membre, *i.e.* une proposition de « second régime » national, concernant la phase de formation, le contenu et la phase d'exécution du contrat en général et des contrats spéciaux de vente et fourniture de services connexes, principalement dans les relations transfrontalières, entre professionnels ou entre professionnel et consommateur.

La concurrence initiale du champ d'application matériel de deux textes a fortement diminué, dès lors

que la directive relative aux droits des consommateurs qui vient d'être adoptée, a un champ matériel beaucoup plus restreint que celui de la proposition de directive dont elle est issue.

L'harmonisation maximale s'imposant aux États membres au travers de la directive relative aux droits des consommateurs ne concerne plus que quelques aspects de la phase de formation des contrats à distance et hors établissement commercial, la nouvelle mesure phare étant la consécration d'un long délai de rétractation de 14 jours au bénéfice du consommateur. La proposition de directive qui avait précédé ce texte<sup>3</sup>, concernait, de manière beaucoup plus ample, outre des règles sur la formation du contrat, des règles relatives aux clauses abusives et à la garantie de conformité dans la vente.

Cette réduction du champ de la directive s'explique par le fait que, faute de consensus politique, la technique de l'harmonisation maximale a été partiellement abandonnée au profit de la technique de l'instrument optionnel.

Les règles relatives au contenu et à la phase d'exécution des contrats, et tout particulièrement la réglementation des clauses abusives et des garanties dans la vente, relèvent en effet, désormais, de la seule proposition de règlement relatif à un droit commun européen de la vente, et non plus de la directive.

La réglementation du contrat et des contrats spéciaux de vente ainsi que du contrat de fourniture de services connexes (phase de formation, contenu et phase d'exécution) a donc vocation à se dédoubler au sein de chaque État membre. Elle est d'ores et déjà présente dans le droit national de chaque État membre, selon un contenu variant selon les spécificités culturelles et juridiques de chaque État. Elle sera également présente dans le futur règlement relatif au droit commun européen de la vente, dès que celui-ci sera adopté et publié, en qualité de « second régime » national que les parties pourront librement décider de choisir.

Le champ d'application personnel des deux instruments, à l'instar de leur champ matériel, est également partiellement concurrent, dès lors que les rapports entre consommateur et professionnel sont seuls visés dans la directive, alors que les rapports entre consommateur et professionnel, ainsi que les rapports entre professionnels sont visés par la proposition de règlement.

La même remarque peut être formulée à propos du champ d'application géographique respectif des deux textes, dès lors que la directive concerne potentiellement

1 Pour le contenu de la directive en langue française, cf. résolution législative du Parlement européen du 23 juin 2011 sur la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative aux droits des consommateurs (COM(2008)0614 - C6-0349/2008 - 2008/0196(COD)).

2 Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil relative à un droit commun européen de la vente en date du 11 octobre 2011 (COM (2011) 635 final).

3 Proposition de directive-cadre relative au droit des consommateurs émise par la Commission le 8 octobre 2008 (COM (2008) 614 final).

les contrats internes et internationaux, alors que la proposition de règlement portant instrument optionnel ne concerne, sauf manifestation de volonté contraire des États membres prévue à l'article 13 de la proposition de règlement, que les relations transfrontalières à l'exclusion des relations internes à un État.

C'est ainsi qu'il est possible d'énoncer que la concurrence entre la directive et la proposition de règlement portant instrument optionnel n'existe plus désormais qu'à propos de la phase de formation du contrat transfrontalier de vente hors établissement ou à distance (obligations d'information, délai de rétractation...), dans les rapports entre consommateur et professionnel.

Ces textes partiellement concurrents, ont finalement deux champs d'application très complémentaires qui, en s'additionnant, concernent assez largement le droit français de l'immobilier.

Précisément, ces textes ont vocation à avoir une double résonance sur les contrats du secteur de l'immobilier.

Ils sont sur le point, l'un et l'autre, de tracer de nouvelles lignes de partage au sein de la catégorie des contrats du secteur de l'immobilier (I).

Ils ont également vocation à faire évoluer le contenu des règles applicables à des contrats habituellement soumis à de nombreuses règles impératives d'origine nationale (II).

## I. Les nouvelles frontières tracées au sein de la catégorie des contrats du secteur de l'immobilier

Les deux instruments en droit européen des contrats n'ont ni exactement le même champ d'application matériel ni le même champ personnel ou géographique. Cependant, ils laissent apparaître l'un et l'autre une ligne de partage assez similaire dans le droit immobilier, entre d'un côté, les contrats portant sur du second œuvre, de la « petite » rénovation immobilière ou encore la fabrication des éléments d'équipement de l'immeuble et, de l'autre côté, les contrats portant sur la construction d'un immeuble neuf, sur la vente d'immeuble préexistant ainsi que sur la vente d'immeuble à construire ou à rénover.

### A. La ligne de partage présente au sein de la directive

La nouvelle directive relative aux droits des consommateurs a vocation à se substituer à la directive 85/577/CEE du 20 décembre 1985 concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux, ainsi qu'à la directive 97/7/CE du 20 mai 1997 concernant la protection des consommateurs en matière de contrats à distance.

A la différence de cette première génération de textes, le nouveau texte s'analyse en un instrument d'harmonisation maximale ou complète du droit des

États membres, n'offrant aucune marge nationale d'appréciation au stade de sa transposition<sup>4</sup>.

En d'autres termes, les États membres vont devoir transposer la directive sans pouvoir aménager ou adapter le contenu de celle-ci en fonction de spécificités culturelles ou juridiques locales. L'idée maîtresse est que le consommateur doit pouvoir bénéficier dans chaque État membre des mêmes règles protectrices et ne doit pas avoir de prévention à conclure des contrats avec des professionnels d'autres États membres que celui de sa nationalité ou de son domicile.

A cet égard, le champ d'application matériel, tel que défini au sein de la directive, va s'imposer aux États membres.

Après avoir précisé dans son article 3.1 que « la présente directive s'applique, dans les conditions et dans la mesure prévues par ses dispositions, aux contrats conclus entre un professionnel et un consommateur », la directive énonce en son article 3.3 e) et f) : « La présente directive ne s'applique pas aux contrats : e) portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de droits relatifs à des biens immobiliers, f) portant sur la construction d'immeubles neufs, la transformation importante d'immeubles existants ou la location d'un logement à des fins résidentielles ».

Aux termes de la nouvelle directive, les ventes d'immeubles préexistants, les ventes d'immeubles à rénover ou à construire, les contrats de construction de maisons individuelles, de même que les contrats de promotion immobilière dans le secteur protégé du logement semblent donc devoir être exclus des nouvelles règles qui vont s'appliquer tant concernant les obligations précontractuelles d'information, qu'en matière de droit de rétractation en situation de démarchage à domicile (ou de contrats à distance).

*A contrario*, les contrats de construction portant sur la rénovation d'immeubles préexistants, dès lors qu'elle ne s'analyse pas en la transformation importante d'un immeuble, les contrats portant sur des travaux de second œuvre ou encore des contrats portant sur la fabrication d'éléments d'équipement immobilier entre un consommateur et un professionnel semblent devoir relever du nouveau texte.

Sous une autre formulation, les frontières fixées dans la nouvelle directive sont assez proches de celles présentes dans les directives de première génération, à savoir la directive 85/577/CE du 20 décembre 1985 sur les contrats négociés en dehors des établissements commerciaux<sup>5</sup> ainsi que la directive 97/7/CE du 20 mai 1997 sur les contrats à distance<sup>6</sup>.

4 Article 4 de la nouvelle directive : « Les États membres ne peuvent conserver ou introduire dans leur droit national des dispositions divergeant de celles fixées par la présente directive, notamment des dispositions plus strictes ou plus souples visant à assurer un niveau de protection des consommateurs différent, sauf si la présente directive en dispose autrement ».

5 Article 3 de la directive du 20 décembre 1985 : « 2. La présente directive ne s'applique pas : a) aux contrats relatifs à la construction, à la vente et à la location des biens immobiliers ainsi qu'aux contrats portant sur d'autres droits relatifs à des biens immobiliers. Les contrats relatifs à la livraison de biens et à leur incorporation dans les biens immeubles ou les contrats relatifs à la réparation de biens immobiliers tombent sous le champ d'application de la présente directive ».

6 Article 3 de la directive du 20 mai 1997 : « 1. La présente directive ne s'applique pas aux contrats (...) conclus pour la construction et la vente des biens immobiliers ou [qui] portent sur d'autres droits relatifs à des biens immobiliers, à l'exception de la location ».

Une différence importante se fait cependant jour entre les deux générations de directives. Les directives de première génération étaient des directives d'harmonisation minimale, laissant la possibilité aux États d'être plus protecteur des consommateurs.

Et c'est ainsi, par exemple, que les articles L. 121-21 et suivants du code de la consommation français, articles relatifs au démarchage, n'avaient pas repris les restrictions du champ d'application matériel de la directive du 85/577/CE du 20 décembre 1985.

En conséquence, un certain nombre de décisions admettait par exemple que les ventes d'immeubles<sup>7</sup> soient soumises aux règles sur le démarchage à domicile, au même titre que les contrats portant sur un ravalement de façade<sup>8</sup> ou la fourniture et la pose d'une véranda<sup>9</sup>.

La jurisprudence était par contre plus incertaine en matière de contrats de construction de maison individuelle<sup>10</sup>.

En toute hypothèse, les articles du code de la consommation sur le démarchage étaient partiellement éclipsés en matière immobilière par les articles L. 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, alors même que ces textes spéciaux offraient un délai de rétractation ou de réflexion, en dehors de toute nécessité de caractériser un démarchage.

La transposition de la directive d'harmonisation maximale a donc vocation à modifier la situation actuelle.

Les contrats de construction portant sur de la rénovation d'immeubles préexistants, dès lors qu'elle ne s'analyse pas en la transformation importante d'un immeuble, les contrats portant sur des travaux de second œuvre ou encore des contrats portant sur la fabrication d'éléments d'équipement immobilier entre un consommateur et un professionnel relèveront des règles sur le démarchage.

Les contrats portant sur la vente ou la construction d'un immeuble neuf relèveront *a priori* des articles L. 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, mais ne relèveront plus des règles sur le démarchage issues du code de la consommation.

Des questions restent, à cet égard, en suspens et certains contrats risquent de ne bénéficier ni de la réglementation générale sur le démarchage ni de la protection spéciale de l'acquéreur immobilier. En particulier, dans quelles hypothèses la rénovation et la transformation d'un immeuble existant seront-elles soumises aux règles sur le démarchage? Quelle qualification recevra, par exemple, la fourniture et la pose d'une véranda avec réalisation d'un socle en béton?

7 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 3 juill. 2008 : Bull. civ. I, n° 189; D. 2008. AJ 1991, obs. Gallmeister.; Cass. crim., 28 nov. 2000: Bull. crim. numéro 355; D. 2001. AJ 856, obs. Rouquet.

8 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 7 février 1990, Bull. civ. I, numéro 40, D. 1990, I.R. 51.

9 Cass. crim., 19 janvier 1994, Bull. crim. numéro 28, D. 1994, I.R. 77.

10 TGI Strasbourg, 10 mars 1994, BID 1995, numéro 10, p. 22.; *contra*, refusant l'application de la loi de 1972, au motif de son incompatibilité avec la réglementation spéciale applicable au contrat de construction de maison individuelle, Paris, 19 juin 1985, Gaz. Pal. 1985. 2. 628, note Marchi.

Une même ligne de partage, assortie des mêmes questions, a vocation à s'opérer à propos des obligations précontractuelles d'information. Les obligations d'information créées par la nouvelle directive ne s'appliqueront *a priori* qu'aux contrats de construction portant sur de la rénovation d'immeubles préexistants, dès lors qu'elle ne s'analyse pas en la transformation importante d'un immeuble, les contrats portant sur des travaux de second œuvre ou encore des contrats portant sur la fabrication d'éléments d'équipement immobilier entre un consommateur et un professionnel.

La proposition de règlement comprend en son sein une frontière proche de celle présente au sein de la nouvelle directive.

## B. La ligne de partage présente dans la proposition de règlement

La proposition de règlement s'analyse en un projet d'instrument optionnel, consistant en un second régime de droit européen applicable dans chaque État membre à côté du premier régime national<sup>11</sup>.

L'article 3 de la proposition de règlement relatif à un droit commun européen de la vente énonce précisément que « les parties peuvent convenir de soumettre au droit commun européen de la vente leurs contrats transfrontières portant sur la vente de biens ou sur la fourniture de contenus numériques ou de services connexes, dans le cadre du champ d'application territorial, matériel et personnel défini aux articles 4 à 7 ».

Afin de préciser le champ d'application matériel de l'instrument, l'article 2 de la proposition de règlement donne de nombreuses définitions qui appellent la mise en œuvre du processus de qualification juridique, aux rangs desquelles la définition du contrat de vente<sup>12</sup>, des biens<sup>13</sup>, du contenu numérique<sup>14</sup> ou du service connexe<sup>15</sup>.

La définition de la vente de biens meubles corporels donnée par l'article 2 laisse à penser, en apparence, que le secteur de l'immobilier ne relève pas du champ d'application de ce projet d'instrument.

11 Les considérants 9 et 10 du préambule de la proposition de règlement du 11 octobre 2011 expliquent ce qu'est un instrument optionnel. Ce type d'instrument « harmonise le droit des États membres non pas en imposant la modification de leur législation nationale en vigueur en la matière mais en créant au sein de cette dernière un second régime de droit contractuel pour les contrats relevant de son champ d'application. Ce second régime devrait être identique sur tout le territoire de l'Union et coexister avec l'actuel droit national des contrats... ».

12 « Contrat de vente »: « tout contrat en vertu duquel un professionnel (« le vendeur ») transfère ou s'engage à transférer la propriété des biens à une autre personne (« l'acheteur »), et l'acheteur paie ou s'engage à en payer le prix; il comprend les contrats portant sur la fourniture de biens à fabriquer ou à produire, et exclut les contrats de vente sur saisie ou impliquant l'exercice de la puissance publique ».

13 « Bien »: « tout objet mobilier corporel ».

14 « Contenu numérique »: « des données produites et fournies sous forme numérique, que ce soit ou non d'après les spécifications de l'acheteur, notamment les vidéos, enregistrements audio, images ou contenus numériques écrits, les jeux numériques, les logiciels, et les contenus numériques qui permettent de personnaliser des équipements informatiques ou des logiciels existants ».

15 « Service connexe »: « tout service lié à un bien ou à un contenu numérique, tel que l'installation, l'entretien, la réparation ou tout autre traitement, fourni par le vendeur du bien ou le fournisseur du contenu numérique en vertu du contrat de vente, du contrat de fourniture de contenu numérique ou d'un contrat distinct de services connexes conclu simultanément au contrat de vente ou de fourniture de contenu numérique ».

Cependant, une lecture plus attentive du projet de texte permet de considérer que le secteur de l'immobilier – et tout particulièrement les activités des PME du secteur de l'immobilier – peut être concerné.

En effet, l'article 2 précise tout d'abord que la vente peut porter « sur la fourniture de biens meubles à fabriquer ou à produire ». La fabrication d'éléments d'équipement, aux rangs desquels l'on peut placer la fameuse catégorie des EPERS, semble à cet égard pouvoir relever du champ d'application de l'instrument.

En outre, l'article 2 précise que peut être adjoint à la vente tout « service connexe » consistant en « tout service lié à un bien (...), tel que l'installation, l'entretien, la réparation ou tout autre traitement fourni par le vendeur du bien... ».

En d'autres termes, le service connexe rentrant dans le champ d'application de la proposition de règlement pourrait tout à fait être interprété comme consistant en l'incorporation de marchandises sur un immeuble préexistant.

En particulier, des activités de rénovation, mais également des activités de second œuvre, telles que plomberie, couverture, étanchéité... ou encore des activités de sous-traitance de lots de chantier peuvent entraîner à la fois la vente de matériaux, d'éléments de construction et l'installation de ceux-ci, l'incorporation de ceux-ci dans un immeuble préexistant.

*A contrario*, à l'instar de la directive, la vente d'immeuble existant, mais également la vente d'immeuble à construire ou à rénover semblent exclues du champ de l'instrument. De même, en est-il des contrats portant sur la construction d'un immeuble neuf.

Il sera précisé, que contrairement à la directive, des considérations de subsidiarité ont abouti au fait que le futur instrument optionnel n'a vocation à s'appliquer qu'aux contrats transfrontières<sup>16</sup>.

En outre, ce futur instrument n'a vocation à s'appliquer que dans les rapports entre professionnel et consommateur<sup>17</sup> ou dans les rapports entre professionnels si l'un au moins des contractants est une PME<sup>18</sup>.

Ce faisant, une mise en œuvre assez complexe de l'instrument se profile, doublée d'une assez faible accessibilité et intelligibilité de celui-ci auprès des contractants.

De meilleures accessibilité et intelligibilité ne seront atteintes que si les États membres se saisissent volontairement de la faculté que leur offre la proposition de règlement, en son article 13, d'écarter les conséquences du principe de subsidiarité en accroissant les champs d'application géographique et personnel de l'instrument : « Un État membre peut permettre d'appliquer le droit commun européen de la vente à un contrat :

a) lorsque la résidence habituelle des professionnels ou, dans le cas d'un contrat entre un professionnel et un consommateur, la résidence habituelle du professionnel, l'adresse indiquée par le

consommateur, l'adresse de livraison du bien et l'adresse de facturation sont situées dans cet État membre; et/ou

b) toutes les parties sont des professionnels mais aucune d'elles n'est une PME au sens de l'article 7, paragraphe 2 ».

Les lignes de partage présentées, il convient d'envisager les nouvelles règles européennes ayant vocation à se substituer, à concurrencer ou à influencer le droit français applicable aux contrats du secteur de l'immobilier.

## II. De nouvelles règles européennes se substituant, concurrençant ou influençant le droit français des contrats du secteur de l'immobilier

La directive qui vient d'être adoptée ne propose que des règles relatives à la phase de formation des contrats. Ces règles vont se substituer purement et simplement au droit français actuellement existant d'ici la fin de l'année 2013.

La proposition de règlement, pour sa part, propose des règles sur la phase de formation, le contenu et la phase d'exécution des contrats. Ces règles, lorsqu'elles seront adoptées, seront, au sein de l'ordre juridique français, un second régime alternatif d'origine européenne par rapport au droit français d'ores et déjà existant. En d'autres termes, la proposition de règlement sera une *alternative*, un concurrent au droit français composé des règles du code civil, mais également des règles de transposition de la directive nouvellement adoptée.

Règles de substitution, règles concurrentes pour les contrats qui relèvent de leur champ d'application, les règles contenues dans les deux nouveaux instruments du droit européen des contrats sont aussi des règles qui vont influencer le droit français de l'immobilier, même à propos des contrats qui ne relèvent pas au sens strict de leur champ d'application.

Nous envisagerons ces trois aspects (substitution, concurrence, influence) à propos de la phase de formation, puis à propos du contenu et de la phase d'exécution des contrats.

### A. La phase de formation des contrats

La directive et la proposition de règlement concernent toutes les deux la phase de formation des contrats. Ces textes vont donc venir modifier, par substitution et accessoirement par concurrence, le contenu du droit applicable aux contrats du secteur de l'immobilier relevant de leur champ d'application.

Ces nouveaux textes ont, en outre, potentiellement vocation à avoir une influence sur le droit français des contrats du secteur de l'immobilier ne relevant pas de leur champ d'application.

#### 1. Les nouvelles règles de la phase de formation de contrats oscillant entre substitution et concurrence du droit français

L'annexe à la proposition de règlement relatif au droit commun européen de la vente (DCEV) consacre sa partie II à la « Formation du contrat ». Cette partie regroupe les chapitre 2 : « informations

16 Considérants 1, 2, 3, 4 du préambule de la proposition de règlement.

17 Considérant 6 du préambule de la proposition de règlement.

18 Considérant 8 du préambule et article 7 de la proposition de règlement.

précontractuelles », chapitre 3 : « conclusion du contrat », chapitre 4 : « droit de rétractation dans les contrats à distance et hors établissement conclus entre professionnels et consommateurs » et chapitre 5 : « vices du consentement ».

Les chapitres relatifs à la conclusion du contrat et aux vices du consentement (chap. 3 et 5) sont tout d'abord des chapitres propres à la proposition de règlement, que celle-ci ne partage pas avec la directive. Nous ne développerons pas le contenu de ces chapitres qui ont peu d'impact sur les contrats du secteur de l'immobilier.

Le chapitre relatif aux informations précontractuelles (chap. 2) ainsi que celui relatif au droit de rétractation (chap. 4) sont en revanche des chapitres ayant un contenu commun avec la directive relative aux droits des consommateurs, pour toutes les dispositions qui concernent les rapports entre consommateur et professionnel. Ces chapitres seront étudiés avec précision en ce qu'ils ont une incidence sur les contrats du secteur de l'immobilier.

Une première question se pose : s'agissant des contrats entre consommateur et professionnel, la proposition de règlement se borne-t-elle à reprendre la directive ou bien organise-t-elle une protection des consommateurs différente ?

S'agissant des rapports entre consommateur et professionnel, le lecteur de la proposition de règlement ne reconnaît pas au premier regard le contenu de la directive.

L'ordre des notions n'est pas identique. La rédaction des textes est, en outre, différente. Mais si l'on plonge dans les détails, on s'aperçoit que ces différences formelles ne changent rien sur le fond. D'où une nouvelle interrogation qui n'appelle pas nécessairement de réponse : pourquoi ne pas avoir repris la lettre de la directive au sein de la proposition de règlement ?

En raison de l'existence de solutions similaires sur le fond, le caractère optionnel de la proposition de règlement disparaît à propos des règles qu'elle partage avec la directive. En effet, chaque État membre ayant l'obligation de transposer les règles de la directive sans marge nationale d'appréciation, les contractants n'ont plus que l'option d'appliquer ces règles, sans véritable possibilité de choisir.

Sur le fond, il était reproché depuis longtemps au droit européen de la consommation de receler des règles trop disparates au sujet des obligations précontractuelles d'information ou au sujet du droit de rétractation. La directive sur les droits des consommateurs et la proposition de règlement ont logiquement remédié à ce problème en soumettant, dans la limite de leur domaine d'application, les obligations d'information et le droit de rétractation à des règles identiques.

La proposition de règlement et la directive comprennent ainsi tout d'abord *une liste d'obligations précontractuelles d'information s'imposant aux futurs contractants, au sein des contrats autres que les contrats à distance ou les contrats découlant d'un démarchage*<sup>19</sup>. Cette première liste est importante dès lors qu'elle a vocation à

s'appliquer aux contrats de construction relevant du champ d'application de la directive ou de la proposition de règlement, en dehors de toute hypothèse de démarchage.

La proposition de règlement et la directive comprennent ensuite *une liste d'obligations précontractuelles d'information s'imposant dans les contrats à distance ou dans ceux découlant d'un démarchage*<sup>20</sup>. Ces textes comprennent également une liste d'obligations formelles s'imposant au professionnel dans les contrats à distance ou relevant d'un démarchage<sup>21</sup>.

Une mesure phare de ces deux textes est, en outre, le délai de rétractation de 14 jours offert au consommateur en cas de conclusion d'un contrat à distance ou hors établissement commercial<sup>22</sup>.

Ce délai de rétractation disparaît sous certaines conditions prévues à l'article 16 de la directive ainsi qu'à l'article 40 de l'annexe de la proposition de règlement (DCEV). A cet égard, il y a lieu de penser que le droit de rétractation ne jouera que très rarement dans les contrats de construction relevant du champ d'application des instruments européens ; dès lors, le droit de rétractation ne s'applique pas en ce qui concerne : « a) les contrats de service après que le service a été pleinement exécuté si l'exécution a commencé avec l'accord préalable exprès du consommateur, lequel a également pris acte qu'il perdrait son droit de rétractation une fois que le contrat aurait été pleinement exécuté par le professionnel ; (...) c) la fourniture de biens confectionnés selon les spécifications du consommateur ou nettement personnalisés ; (...) la fourniture de biens qui, après avoir été livrés, et de par leur nature, sont mélangés de manière indissociable à d'autres articles ; (...) h) les contrats pour lesquels le consommateur a expressément demandé au professionnel de lui rendre visite afin d'effectuer des travaux urgents d'entretien ou de réparation (...) »<sup>23</sup>.

En outre, l'interdiction de recevoir tout bien ou service ou toute somme d'argent avant l'expiration du délai de réflexion, qui existe actuellement dans le droit français de la consommation en matière de démarchage, est une règle qui ne se retrouve ni dans la nouvelle directive ni dans la proposition de règlement. A cette interdiction est préférée la possibilité du renvoi du bien livré et de la restitution du prix sous certaines conditions<sup>24</sup>.

Les nouveaux textes, et tout particulièrement la directive, auront assurément une incidence sur le contenu des règles applicables aux contrats du secteur de la construction qui relèvent de leur champ d'application.

Les nouveaux textes auront potentiellement également une incidence sur les contrats du secteur de l'immobilier qui ne relèvent pas de leur champ d'application.

19 Article 5 de la nouvelle directive et article 20 du DCEV.

20 Article 6 de la nouvelle directive et articles 13 et suivants du DCEV.

21 Article 7 de la nouvelle directive et articles 24 et suivants du DCEV.

22 Article 9 de la directive et articles 40 et suivants du DCEV.

23 Nous citons la lettre de l'article 16 de la directive.

24 Articles 9 et suivants de la directive et articles 40 et suivants du DCEV.

## 2. L'influence des règles européennes relatives à la phase de formation du contrat sur le droit français de la construction

De nombreuses dispositions du droit spécial de la construction subiront potentiellement l'influence des règles présentes au sein des nouveaux instruments de droit européen.

Le droit spécial de la protection de l'acquéreur immobilier présent aux articles L. 271-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation a vocation à être le premier ensemble de textes concerné.

Le délai spécial de rétractation de sept jours présent dans ces textes n'a-t-il pas vocation à être étendu sous l'influence des nouveaux textes sur le démarchage et les contrats à distance qui offrent au consommateur un délai de rétractation de 14 jours ?

En outre, la disparition de l'interdiction de recevoir une somme d'argent au sein du droit de la consommation ne va-t-elle pas fragiliser le contenu de l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation qui offre cette protection à l'acquéreur immobilier ?

Par ailleurs, le contenu de la liste des obligations précontractuelles d'information s'appliquant en dehors des contrats à distance et des contrats découlant d'un démarchage, ou celui de la liste applicable dans l'hypothèse d'un contrat à distance ou d'un démarchage, risquent également d'avoir un impact sur le contenu et le moment d'apparition des clauses et mentions obligatoires informatives applicables en matière de vente d'immeuble à construire, de vente d'immeuble à rénover, de contrat de construction de maison individuelle...

Après avoir envisagé la phase de formation des contrats, envisageons maintenant le contenu et la phase d'exécution des contrats de vente et de fourniture de services connexes.

### B. Le contenu et la phase d'exécution des contrats de vente et de fourniture de services connexes

Le contenu et la phase d'exécution des contrats de vente et de services connexes ne sont envisagés que par la proposition de règlement en date du 11 octobre 2011, et non par la nouvelle directive relative aux droits des consommateurs. Ces nouvelles règles, qui vont venir concurrencer le droit français pour les contrats relevant de leur champ d'application, sont présentes dans l'annexe I de la proposition de règlement que, pour rappel, nous désignons par l'acronyme « DCEV » (droit commun européen de la vente).

Ces règles concurrentes sont précisément situées dans la partie III du DCEV relative à l'appréciation du contenu des contrats, mais également dans les parties IV et V du DCEV, concernant les obligations des parties au contrat de vente ou au contrat de fourniture de services connexes, ainsi que les remèdes à l'inexécution offerts à ces mêmes parties.

Nous ne formulerons que quelques observations sur les obligations du vendeur et sur celles du prestataire de services, en ce qu'elles sont un concurrent direct des obligations et des garanties légales de l'entrepreneur présentes aux articles 1792 et suivants du code civil.

Les règles du DCEV ne sont cependant pas que des règles concurrentes des articles 1792 et suivants du code civil. Ces règles optionnelles ont également vocation à avoir une influence sur nombre d'autres règles impératives du droit français de la construction, ainsi que sur le régime des ventes du secteur de l'immobilier.

### 1. Les obligations du vendeur et du prestataire de services au sein de la proposition de règlement, une alternative aux articles 1792 et suivants du code civil

Le DCEV propose un ensemble de règles alternatives aux articles 1792 et suivants du code civil, et tout spécifiquement aux garanties d'ordre public que sont les garanties décennale, biennale et de parfait achèvement.

Le constructeur du droit français s'analyse au sens du DCEV comme un vendeur, doublé d'un prestataire de services, ayant conclu un contrat mixte de vente et de services connexes.

Concernant les contrats mixtes de vente et de services relevant de la proposition de règlement, l'article 9 (1) du DCEV pose le principe de distributivité des règles applicables.

Par application de ce principe, les obligations du vendeur et de l'acheteur relèvent de la partie IV du DCEV, tandis que les obligations du prestataire de services et du client relèvent de la partie V de cet instrument.

L'article 91 du DCEV donne, à cet égard, la liste des obligations principales du vendeur. Ces obligations reçoivent dans les articles suivants une réglementation détaillée. Nous ne procéderons pas à l'analyse de chacune de celles-ci et ne formulerons que quelques observations sur *l'obligation de conformité*.

Dans le prolongement de la convention de Vienne sur la vente internationale de marchandises entre professionnels et de la directive 1999/44/CE du 25 mai 1999 sur certains aspects de la vente et de la garantie dans les biens de consommation, le DCEV, dans ses articles 99 à 105, envisage l'obligation de conformité comme une double obligation de fournir un bien qui soit, à la fois, respectueux des stipulations contractuelles et propre à tout usage général ou spécial entré dans le champ contractuel. En d'autres termes, le DCEV fusionne au sein de l'obligation de conformité, l'obligation de délivrance conforme et la garantie des vices cachés du code civil français.

La plupart des dispositions des articles 99 à 105 du DCEV concernent à la fois les contrats de vente entre professionnels et les contrats de vente entre consommateur et professionnel ; elles sont le plus souvent supplétives dans les contrats entre professionnels et impératives dans les contrats entre professionnel et consommateur (article 99 (3) et (4) renvoyant aux articles 100, 102 et 103 du DCEV).

Contrairement aux articles 39 de la convention et 5 de la directive, l'acheteur ne doit pas dénoncer le défaut dans les deux ans de la délivrance du bien. Il ressort des articles 179 et 180 du DCEV, articles relatifs à la prescription, que l'acheteur a deux ans pour faire valoir ses droits, une fois qu'il s'est rendu compte ou qu'il aurait dû se rendre compte que le professionnel n'a pas exécuté une obligation contractuelle. Lorsque ces problèmes ne se révèlent que très tardivement,

l'acheteur peut agir au plus tard 10 ans à compter de la date à laquelle le vendeur devait livrer le bien ou effectuer le service connexe.

Ces différents délais ne peuvent être réduits au détriment du consommateur, par application de l'article 186 du DCEV.

Les obligations de prestataires de services sont visées, pour leurs parts, aux articles 148 à 152 du DCEV.

Le contenu de ces obligations découle du critère de connexité du service par rapport au bien vendu : les obligations du prestataire de services sont au service de la fourniture du bien. L'article 148 du DCEV précise, en outre, qu'en principe l'obligation de fournir le service connexe est une obligation de résultat et que par exception seulement, elle s'analyse en une obligation de moyens.

Si les parties contractantes à un contrat de construction relevant du champ d'application du futur instrument en droit commun européen de la vente optent pour le DCEV, elles n'auront pas d'autres règles impératives à respecter que celles qui viennent d'être énoncées.

En d'autres termes, elles ne seront nullement soumises aux articles 1792 et suivants du code civil, qui sont impératives en droit français quelle que soit la qualité des parties, *i.e.* non seulement dans les rapports entre consommateur et professionnel, mais également dans les rapports entre professionnels.

En outre, les contractants éviteront de nombreuses autres règles impératives présentes dans le droit français de la construction.

## 2. L'influence de la faiblesse des règles impératives présentes dans la proposition de règlement sur le droit français du secteur de la construction

L'éventualité que certains contrats du secteur de l'immobilier puissent relever de la proposition de règlement peut s'avérer problématique, dès lors que la réglementation proposée par la proposition de règlement, faiblement composée de règles impératives, concurrence directement le droit français de la construction fortement doté de ces mêmes règles<sup>25</sup>.

Le DCEV est en effet considéré comme un second régime de droit national. La notion de loi de police n'a donc vocation à intervenir qu'en amont, pour chasser la règle de conflit qui va désigner le droit national d'un État membre, composé de deux régimes alternatifs en matière de vente (les règles de droit internes et le DCEV). Nous n'évoquerons pas cette question classique de droit international privé.

Par contre, la question que nous évoquerons concerne, à l'intérieur de chaque droit national désigné par la règle de conflit, la comparaison et l'articulation

entre les règles d'ordre public internes du droit national désigné et les règles du DCEV.

Prenons l'exemple de l'obligation d'assurance pénalement sanctionnée du constructeur.

Le DCEV, ainsi que nous l'avons souligné dans la première partie, fait entrer dans son champ d'application matériel les ventes de biens corporels mobiliers, assortis de services connexes qui peuvent prendre la forme, aux termes de l'article 2 (m) de la proposition de règlement de « *tout service lié à un bien ou à un contenu numérique, tel que l'installation, l'entretien, la réparation ou tout autre traitement* ».

Si l'installation ou le traitement du bien consiste en son incorporation à un bien immeuble, le droit français de la construction a potentiellement vocation à s'appliquer concurremment au DCEV. Or le droit français impose au prestataire de services, au constructeur, dans cette hypothèse, une obligation d'assurance pénalement sanctionnée<sup>26</sup>.

Comment cette obligation d'assurance pénalement sanctionnée va-t-elle s'articuler avec le DCEV ?

L'article 11 de la proposition de règlement relatif aux effets de l'application du DCEV propose, à cet égard, une solution qui fragilise les règles impératives nationales. Cet article qui énonce : « *lorsque les parties sont valablement convenues d'appliquer le DCEV à un contrat, seul ce droit régit les matières relevant de ses dispositions* » semble, en effet, être une solution un peu trop abrupte, lorsque le droit national applicable comprend des règles d'ordre public internes, éventuellement assorties d'une sanction pénale.

Des remarques identiques peuvent être formulées à propos des règles d'ordre public de paiement du sous-traitant, de la responsabilité solidaire des fabricants d'EPERS ou encore de l'obligation pénalement sanctionnée de performance énergétique dans la rénovation immobilière<sup>27</sup>.

La fragilisation des règles d'ordre public du droit de la construction risque même d'avoir un impact au-delà des contrats qui relèvent de son champ d'application. Comment justifier que certains contrats, pourront, par le simple choix du DCEV, évincer les règles d'ordre public françaises, alors que d'autres contrats, ne relevant pas du champ d'application du DCEV, resteront soumis, sans possibilité d'option, aux règles d'ordre public françaises ?

Au-delà des règles impératives du droit français de la construction, le régime des ventes du secteur de l'immobilier a également vocation à être influencé par les règles du DCEV.

## 3. L'impact de la proposition de règlement sur les contrats de vente du secteur de l'immobilier

La vente immobilière, la vente d'immeuble à construire et la vente d'immeuble à rénover sont

25 Voir sur ce point, H. Périnet-Marquet, B. Kohl, B. Mallet-Bricout, J. Sénéchal, *Le secteur immobilier face au développement du droit européen des contrats, Position sur le livre vert du 1<sup>er</sup> juillet 2010*, Société de législation comparée, coll. TEE, 2011, p. 217 et s. ; également consultable sur <http://ec.europa.eu/yourvoice/>; B. Kohl, H. Périnet-Marquet, B. Mallet-Bricout, J. Sénéchal, *Le droit européen des contrats et le secteur de l'immobilier*, Journal de droit européen, Larcier, octobre 2011, p. 1 et s.

26 Article 1792 du code civil combiné aux articles L. 241-1 et L. 243-3 du code des assurances.

27 H. Périnet-Marquet, *L'harmonisation européenne de la vente impactera-t-elle le droit de la construction ?* Construction - Urbanisme numéro 11, Novembre 2011, repère 10.

construites sur le modèle du contrat de vente de droit commun du code civil. L'ensemble de ces contrats, bien que ne relevant pas du champ d'application de la proposition de règlement, risque d'être touché par celle-ci.

Prenons l'exemple de la vente d'immeuble à construire.

Le droit de la vente d'immeuble à construire est venu se greffer sur le droit commun de la vente, à l'issue de la loi numéro 67-3 du 3 janvier 1967.

Le régime général de la vente, au sein du code civil, distingue expressément, au sein des obligations du vendeur, entre la délivrance de la chose, aux articles 1604 à 1624, et la garantie des vices cachés, aux articles 1641 à 1649. Sur cette base, ont été découvertes et opposées l'obligation de délivrance conforme et la garantie des vices cachés.

La vente d'immeuble à construire, venue se greffer par la loi du 3 janvier 1967 sur le régime de la vente du code civil, aux articles 1601-1 à 1601-4, 1642-1, 1646-1, 1648, inclut donc dans son régime les notions de défauts et désordres.

Poursuivant le mouvement initié par la convention de Vienne du 11 avril 1980 sur la vente internationale de marchandises et par la directive européenne 1999/44/CE du 25 mai 1999 sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation<sup>28</sup>, la proposition de règlement sur le droit commun européen de la vente en date du 11 octobre 2011 envisage d'abandonner la distinction complexe entre la garantie des vices cachés et l'obligation de délivrance conforme, pour préférer une notion unitaire d'obligation de conformité, fusion des deux précédentes notions du code civil.

Ce texte concerne certes la vente mobilière, à l'exclusion de la vente immobilière. Cependant, par la concurrence qu'il a vocation à faire naître entre le droit européen et les droits nationaux, ce texte a de fortes probabilités d'influencer, à terme, le contenu des articles du code civil français consacrés au droit commun de la vente et, éventuellement, de permettre la fusion de l'obligation de délivrance conforme et de la garantie des vices cachés au sein d'une notion unique d'obligation de conformité.

Cette fusion qui aurait vocation à concerner le droit commun de la vente au sein du code civil, aurait alors vocation à se répercuter ensuite, de manière médiate, sur le droit de la vente d'immeuble à construire, dès lors que le régime de la vente d'immeuble à construire est greffé sur le celui de la vente de droit commun.

Ce processus, pour l'instant simplement de nature prospective, pourrait également s'opérer à propos de la vente d'un immeuble existant et de la vente d'immeuble à rénover.

Règles de substitution, règles concurrentes, sources d'influence, les nouveaux instruments en droit européen des contrats ont assurément un important potentiel dans le secteur de l'immobilier.

28 Cf. sur ce point, O. Tournafond, *Quelques observations sur la garantie de conformité issue de l'ordonnance du 17 février 2005*, R.D.C. 2005, p. 933 et s.

## SOMMAIRE DES CHRONIQUES DU NUMÉRO 1

Ce sommaire du premier numéro de la Revue trimestrielle de l'immobilier (RTDI) a pour objet de vous informer de la variété et de la richesse du contenu de la revue. Vous y trouverez le plan des quatorze chroniques du numéro 1, ainsi que quelques extraits.

## 1. URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Florence Chérel (responsable), Frédérique Ferrand, Lucie Odent

### I. Documents d'urbanisme et planification

**Annulation du permis de construire par voie de conséquence de l'annulation du plan local d'urbanisme**

CE, 10 octobre 2011, Commune de Ramatuelle, requête numéro 329623, *commentaire Florence Chérel*

### II. Autorisation d'occupation et d'utilisation du sol

#### A. Le non-usage prolongé ne fait pas perdre à la construction sa destination initiale

CE, 26 juillet 2011, Commune de Maincy, requête numéro 328378, *commentaire Florence Chérel*

#### B. Décret numéro 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes

*Commentaire Lucie Odent*

#### C. Ordonnance numéro 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

*Commentaire Lucie Odent*

### III. Taxes et participation d'urbanisme

### IV. Aménagement

**Conventions d'aménagement, principes généraux du droit de l'UE et principe de sécurité juridique**

CE, 18 novembre 2011, SNC Eiffage Aménagement, requête numéro 342147, *commentaire Frédérique Ferrand*

### V. Prémption

## 2. ENVIRONNEMENT

Philippe Billet (responsable)

### I. L'immeuble dans le Grenelle II de l'environnement

La loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 a apporté d'importantes modifications au régime de l'immeuble bâti en vue de son utilisation durable, principalement en ce qui concerne les économies d'énergie et les règles de la gestion de l'immeuble en copropriété. Les nombreux décrets d'application qui sont intervenus depuis nécessitent de faire le point sur ce régime, de l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable à la nouvelle surface de plancher qui se substitue à la surface hors œuvre nette, en passant par les nouvelles règles de majorité pour réaliser des travaux au sein de certaines copropriétés.

### II. La responsabilité du fait des sols pollués

#### A. Qualification de détenteur appliquée au propriétaire négligent du terrain sur lequel ont été abandonnés des déchets

CE, 26 juillet 2011, Commune Palais-sur-Vienne, requête numéro 328651

#### B. Sols pollués par des hydrocarbures : critères de la qualification de déchets

CE, 18 juillet 2011, Commune de Nîmes, requête numéro 339452

### 3. CONCURRENCE

**Didier Dalin**

#### Le droit immobilier à l'épreuve de la concurrence

La DGCCRF et le Conseil de la concurrence, devenu Autorité de la concurrence, ont eu à connaître à plusieurs reprises de pratiques anticoncurrentielles au sein du secteur de la construction et du BTP.

Contrairement en revanche aux idées reçues, il ne s'agit pas du secteur économique qui occupe le plus l'Autorité.

Ceci est notamment dû aux efforts réels que toutes les entreprises de BTP ont déployés pour former leurs cadres commerciaux et leurs opérationnels au droit de la concurrence, et faire cesser certains errements anciens.

Dans son rapport annuel 2010 (publié à la Documentation française – <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics//114000368/0000.pdf>), l'Autorité de la concurrence indique avoir rendu sept avis ou décisions dans le secteur concerné (sur 65), dont trois décisions relatives aux marchés publics.

C'est donc relativement peu au regard de l'importance économique du secteur.

Rappelons quand même que certaines pratiques anticoncurrentielles touchant d'autres secteurs comme la distribution sont en lien direct avec le sujet général de notre revue : il s'agit, par exemple, des implantations de magasins et des contrats de vente de fonciers.

C'est ainsi que l'Autorité de la concurrence s'est penchée sur les clauses de priorité relatives au foncier commercial et/ou aux cessions de baux commerciaux.

S'agissant du secteur proprement dit de la construction, si l'Autorité a rendu des décisions et avis divers (ex. : sur la prise de contrôle des actifs d'une société dans le secteur des granulats utilisés dans la fabrication d'enrobés bitumineux), elle exerce toujours et surtout un contrôle vigilant pour sanctionner les ententes illicites.

En tant que de besoin, il est rappelé à ce sujet que l'Autorité estime, et elle l'indique précisément dans son rapport précité, que :

« c'est à l'employeur de veiller au respect des règles de concurrence »,

et elle écarte ainsi l'argumentaire d'une société qui se retranchait derrière une négligence de son directeur d'exploitation.

Au-delà des sanctions ponctuelles, l'Autorité, sous l'impulsion du président Lasserre, relayée par les avocats spécialistes en droit de la concurrence, a fait un véritable travail de pédagogie, ce qui explique sans doute la raréfaction précitée des pratiques anciennes dont certaines étaient d'ailleurs également susceptibles de recevoir une qualification pénale.

A noter un point particulier, à savoir les réponses en groupement à des appels d'offres par des entreprises habituellement concurrentes et, en tout état de cause, indépendantes les unes des autres.

Ces groupements, fréquents dans le BTP pour les gros marchés, permettent effectivement à des entreprises de taille moyenne de concourir, ce qu'elles n'auraient pas pu faire isolément et, comme l'avait constaté le Conseil de la concurrence, cette pratique n'est donc pas en tant que telle illicite, mais au contraire, peut alors être pro-concurrentielle.

Mais ce n'est pas toujours le cas, car ces groupements peuvent aussi, en diminuant le nombre des entreprises candidates, avoir un effet radicalement différent et dissimuler, au contraire, une entente sur les prix ou une répartition des marchés.

Il convient donc de faire preuve de prudence, l'Autorité de la concurrence appréciant ce point en fonction des circonstances de chaque espèce.

Le sujet méritera, compte tenu de son importance, des développements particuliers.

Ainsi que rapidement résumé ci-dessus, si les comportements vertueux progressent, subsistent encore quelques forts points de résistance que la pratique de l'Autorité devrait au fil du temps contribuer à éliminer.

### 4. FINANCEMENT ET SÛRETÉS

**Christophe Albiges (responsable), Olivier Gout, Marie-Elisabeth Mathieu**

#### I. Privilège du bailleur d'immeuble et indemnité d'occupation du bien indivis

Cass. com., 25 octobre. 2011, pourvoi numéro 10-25.257, *commentaire Christophe Albiges*

#### II. Exclusion des indemnités d'occupation du champ de l'engagement de la caution d'un bail

Cour d'appel de Lyon, 8<sup>e</sup> chambre, 2 novembre 2011, numéro RG 10/02771, *commentaire Olivier Gout*

#### III. La sûreté consentie par une SCI doit être conforme à son intérêt social

Cass. com., 8 novembre 2011, pourvoi numéro 10-24.438, *commentaire Olivier Gout*

#### IV. Résiliation du bail commercial et sort des créanciers inscrits sur le fonds

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 2011, pourvoi numéro 10-20.021, *commentaire Marie-Elisabeth Mathieu*

## 5. SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION ET SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT

**Pierre-Nicolas Sanzey (responsable),  
Thierry Favario**

### I. Sociétés civiles immobilières

#### A. Formation et objet

##### 1°/ Validité des actes passés par une société non encore immatriculée

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 octobre 2011, pourvoi numéro 10-12.064 et pourvoi numéro 10-15.074, *commentaire Thierry Favario*

##### 2°/ De la difficulté de rédiger l'objet social d'une SCI

*Commentaire Thierry Favario*

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 septembre 2011, pourvoi numéro 10-21.815

Rédiger un objet social est un art difficile. Tel est l'enseignement qui découle de l'arrêt susvisé. En l'espèce les statuts stipulaient qu'une société civile immobilière avait pour objet l'acquisition, la propriété, l'administration, la mise en location, la gestion et l'exploitation de tous immeubles : locaux commerciaux, fonds de commerce, notamment les biens immobiliers qu'elle se propose d'acquérir... et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet et toutes opérations immobilières quelconques concernant tous autres immeubles pourvu que les opérations ne modifient pas le caractère de la société. Invoquant la rédaction de l'objet social, le gérant en avait déduit qu'il avait pouvoir d'aliéner seul les immeubles sociaux. La Cour de cassation rejette cette analyse.

Non sans raison. L'objet social définit, certes, l'activité économique que la société se propose de réaliser et doit donc être rédigé de manière suffisamment large pour s'adapter à d'éventuelles variations de conjoncture. Mais l'objet social influe également sur les pouvoirs du gérant. Ainsi, dans les rapports avec les tiers, le gérant d'une société civile l'engage par les seuls actes entrant dans l'objet social<sup>1</sup>. Autrement dit, l'objet social s'analyse en une clause restrictive de pouvoir du gérant, protectrice des intérêts de la société et des associés dont la responsabilité est susceptible d'être engagée de manière indéfinie. Adopter une lecture stricte de l'objet social restreint sans doute les pouvoirs du gérant, mais protège les intérêts des associés, objectif également souhaitable.

Du reste, une telle analyse n'est pas synonyme de paralysie de la gestion sociale. Les juges du fond, approuvés en cela par la Cour de cassation, avaient, en effet, déduit de l'objet social que la décision d'aliéner les immeubles « ne pouvait être prise qu'avec l'accord des associés délibérant à la majorité requise pour la modification des

statuts ». La précision est logique car une telle décision porte finalement atteinte à l'objet social. Observons, cependant, qu'un précédent avait statué différemment en retenant notamment que la notion juridique de propriété impliquait nécessairement le droit de disposer<sup>2</sup>. L'arrêt sous observations s'inscrit manifestement dans un courant d'interprétation stricte, plus protecteur des intérêts des associés. Il mérite donc, à ce titre, approbation.

#### B. Financement, gouvernance et responsabilité

##### 1°/ Absence de responsabilité du banquier face à une SCI considérée comme un emprunteur averti

Cass. com., 2 novembre 2011, pourvoi numéro 10-24.114 et pourvoi numéro 10-28.657, *commentaire Thierry Favario*

##### 2°/ Obligation aux dettes des associés d'une société civile

Cass. com., 18 octobre 2011, pourvoi numéro 10-21.975, *commentaire Thierry Favario*

##### 3°/ L'action des créanciers contre les associés d'une SCCV requiert préalablement un titre contre la société

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 2011, pourvoi numéro 10-23.951, *commentaire Thierry Favario*

#### C. Transformation, dissolution et liquidation

### II. Sociétés réglementées

#### A. Organismes de Placement Collectif Immobilier

##### Modification du régime juridique des FPI et SPPICAV au profit d'une plus grande souplesse

Ordonnance numéro 2011-915 du 1<sup>er</sup> août 2011.

Décret numéro 2011-922 et décret numéro 2011-923 du 1<sup>er</sup> août 2011.

*Commentaire Pierre-Nicolas Sanzey*

#### B. Sociétés Immobilières d'Investissement

1 C. civ., art. 1849 al. 1<sup>er</sup>.

2 Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 18 déc. 2001, numéro 00-16.530, Bull. Joly Sociétés 2002, p. 434, note B. Saintourens.

## 6. FISCALITÉ

Olivier Debat

### I. Lois, règlements, projets de loi et de règlement

#### A. Loi de finances pour 2012

#### B. Quatrième loi de finances rectificative pour 2011

#### C. Décret numéro 2011-1267 du 10 octobre 2011 et décret numéro 2011-1313 du 17 octobre 2011 concernant la révision de la valeur locative des locaux professionnels

### II. Doctrine administrative

#### A. Régime de déduction des charges par un groupement forestier ayant des revenus de catégories différentes

RES numéro 2011/30 (FP), 8 novembre 2011

#### B. Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

Rép. min à Sueur, numéro 18552, JO Sénat Q. 3 novembre 2011, p. 2798

### III. Jurisprudence

#### A. Surfaces de stationnement imposables à la taxe professionnelle ?

CE, 16 novembre 2011, 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> sous-sections, requête numéro 338 852, Société Vinci Park Gestion SA

#### B. Absence de TVA sur les livraisons d'immeubles réalisées à titre occasionnel quand elles ne constituent que le simple exercice du droit de propriété

CJUE, 15 septembre 2011, aff. C 180/10 et aff. C 181/10

#### C. Remise gratuite d'immeubles en fin de bail à construction : revenu foncier imposable

CE, 21 novembre 2011, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> sous-sections, requête numéro 340776, requête numéro 340777, requête numéro 340778, requête numéro 340779

#### D. Évaluation du stock : incidence de la TVA non récupérable

CAA Paris, 18 novembre 2011, numéro 09PA06044

#### E. Travaux générant une augmentation de surface habitable

CAA Lyon, 17 novembre 2011, numéro 10LY02251, numéro 10LY02252

#### F. Refus de caractériser une société à prépondérance immobilière en présence d'un crédit-bail immobilier

CAA Lyon, 17 novembre 2011, numéro 11LY00346

## 7. CONSTRUCTION

**Matthieu Poumarède (responsable), Élodie Gavin-Millan-Oosterlynck, Bertrand Lionel-Marie, Blandine Mallet-Bricout, Louis Perreau-Saussine, Juliette Sénéchal**

### Amiante et plomb : quatre nouveaux arrêtés

1. Arrêté du 19 août 2011 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures
2. Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb
3. Arrêté du 19 août 2011 relatif aux modalités de réalisation des mesures d'empoussièrement dans l'air des immeubles bâtis
4. Arrêté du 19 août 2011 relatif aux conditions d'accréditation des organismes procédant aux mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis

### I. Contrats des constructeurs

#### A. Contrat d'entreprise

##### 1<sup>o</sup>/ La réception sans réserve d'un ouvrage inachevé traité au forfait oblige à en payer le solde

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 09-16.172, *commentaire Bertrand Lionel-Marie*

La SCI Beau Site, propriétaire d'un terrain nécessitant une stabilisation avant la construction d'un immeuble, a conclu avec la société Keller un marché à forfait pour la réalisation de colonnes ballastées.

La société Keller avait estimé le nombre de colonnes pour stabiliser le terrain à environ 100 et n'en avait réalisé que 71 dont 53 de profondeurs non conformes en sorte que la SCI avait contesté, par écrit, devoir payer la totalité du prix, mais avait omis d'émettre des réserves à la réception. La Cour considère que le nombre approximatif de colonnes prévu par le marché à forfait excluait un prix calculé sur la quantité des colonnes implantées, de sorte qu'elle était irrecevable à en discuter la conformité et devait payer le solde.

Or l'entrepreneur calcule toujours son prix, même forfaitaire, en fonction de quantités et la diminution des quantités par rapport au « plan arrêté et convenu » (art.

1793 du code civil) peut donner lieu à moins-values<sup>3</sup>, usuellement sur ordres de service. Une telle diminution de la masse des travaux, à l'initiative du maître d'ouvrage, est d'ailleurs prévue à l'article 11.1.2.1 du CCAG - NF P 03-001.

En outre, si la réception n'est pas sans effet sur les règlements, elle n'a pas vocation à solder les comptes entre les parties, ce qui relève de l'établissement du décompte général.

Ainsi, l'absence de réserves à la réception sur les colonnes non faites ne devrait pas empêcher le maître d'ouvrage, même en marché à forfait, de se prévaloir, dans le cadre du règlement du solde, de l'exception d'inexécution.

Il est, au demeurant, permis de douter du caractère forfaitaire du prix en l'absence d'un nombre arrêté de colonnes...

La question des colonnes non conformes est autre en ce sens que la réception a, pour celles-là, purgé les défauts de conformité apparents<sup>4</sup>.

**2°/ Les travaux modificatifs que le maître d'ouvrage a commandés verbalement ou laissés faire doivent être payés**

Cour d'appel d'Orléans, 19 septembre 2011, numéro 10/01747, *commentaire Bertrand Lionel-Marie*

**B. Contrat de construction de maison individuelle**

**1°/ L'article L. 231-2 du CCH est d'ordre public de protection**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 juillet 2011, pourvoi numéro 10-23.438, publié au Bulletin, *commentaire Louis Perreau-Saussine*

**2°/ Le garant de livraison n'est pas un constructeur**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 10-21.331, publié au Bulletin, *commentaire Matthieu Poumarède*

Déboutés par la cour d'appel de Dijon<sup>5</sup> de leur action fondée sur la garantie décennale à l'encontre du garant de livraison, les maîtres de l'ouvrage ont formé un pourvoi invoquant sa qualité de constructeur. La troisième chambre civile le rejette au motif que la cour d'appel a « exactement retenu » que « l'exécution par le garant de livraison de ses obligations d'achèvement ne lui conférerait pas la qualité de constructeur tenu en application de l'article 1792 du code civil de garantir les désordres de nature décennale apparus après la réception de la construction ».

De prime abord, cette solution, dont les prémices pouvaient être découvertes dans des décisions de cours d'appel<sup>6</sup>, n'allait pas de soi. En effet, la mise en œuvre de

la garantie de livraison suppose, conformément à l'article L. 231-6 § II et III, que le garant joue un rôle de contrôle – il doit mettre en demeure le constructeur lorsqu'il constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés – et de coordination – il doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux – qui pourrait laisser croire en sa qualité de constructeur<sup>7</sup>. Pour autant, le sens de la décision commentée doit être approuvé, la garantie due, prenant la forme d'une « caution solidaire » (CCH, art. L. 231-6 § 1), par essence financière.

Reste que si le garant de livraison, qui bénéficie d'un recours contre le constructeur<sup>8</sup>, ne saurait être tenu aux garanties légales, il est responsable des fautes qu'il pourrait commettre dans la désignation du repreneur.

**3°/ La garantie de remboursement n'est pas susceptible de limitation**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 octobre 2011, pourvoi numéro 10-18.986, publié au Bulletin, *commentaire Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck*

**C. Contrat de vente d'immeuble à construire**

**1°/ L'étiquette énergie n'est pas obligatoire dans les annonces de ventes d'immeubles à construire**

Rép. min. numéro 109319, JOAN Q 23 août 2011, p. 9060, *commentaire Matthieu Poumarède*

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne fait pas partie du dossier de diagnostic technique remis à l'acquéreur lors de la vente d'immeuble à construire (CCH, art. L. 271-4 7<sup>o</sup>, al. 3). L'étiquette énergie n'est donc pas obligatoire dans les annonces de vente d'immeuble à construire (CCH, art. R. 134-5-4). Tel est le sens de la réponse ministérielle du 23 août 2011.

En répondant, en outre, que « les biens à construire ne sont soumis à l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique construction (...) qu'à l'achèvement des travaux » et que « (...) lorsque la parution du bien dans une annonce immobilière intervient avant la fin de ces travaux, l'annonce ne doit pas nécessairement contenir la mention du classement énergétique », cette réponse ministérielle ajoute une utile précision.

En effet, l'article L. 134-2 du CCH prévoit que, pour toutes les constructions neuves, le DPE, établi par le maître de l'ouvrage, doit être remis au propriétaire au plus tard à la « réception de l'immeuble ». Or, selon une doctrine autorisée le terme « réception » ne doit pas être

3 Par ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 17 avril 1984, numéro 83-10.281.  
 4 Par ex. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 octobre 1991, numéro 87-18.226, *Bull. civ. III, numéro 231*.  
 5 CA Dijon, 1<sup>er</sup> ch. civ., 4 mai 2010, numéro 08/00835, *Constr.-Urb.* 2010. 135.  
 6 CA Paris, pôle 4, ch. 5, 7 oct. 2009, numéro 08/16062, *Constr.-Urb.* 2010. 61.

7 Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 26 mai 2010, numéro 08-19.925, *RDI* 2010, 494, obs. F. de Bechillon-Borand décidant que le coordinateur de travaux est un constructeur au sens de l'article 1792 C. civ.  
 8 C. assur., art. 443-1.  
 9 Par ex. CA Paris, 19<sup>e</sup> ch. sect. A, 5 mars 2003, numéro 2001/07274, *Constr.-Urb.* 2003. 174.

pris en son sens technique, le DPE ne pouvant être remis à l'acquéreur que lors de la « livraison »<sup>10</sup>.

Mais, au-delà, l'article L. 134-2 du CCH ne dit rien du moment auquel le DPE doit être établi. Tel est l'apport de la réponse ministérielle qui précise que ce moment est celui de l'achèvement des travaux.

Cette solution est empreinte d'un certain bon sens : elle vise, par le biais de la notion d'achèvement, à distinguer la vente d'immeuble à construire – exclue du dispositif – de la vente d'immeuble neuf existant à laquelle il s'applique. Ainsi, l'on pourrait en déduire que le DPE doit être établi à l'achèvement des travaux puis, selon les circonstances, être remis à l'acquéreur lors de la livraison (dans le cas d'une vente d'immeuble à construire) ou annexé à l'acte de vente si le bien est finalement vendu achevé, étant précisé que, dans ce cas, l'annonce de mise en vente du bien devrait contenir l'étiquette énergie.

## 2°/ Illustrations des difficultés de distinction entre le vice et le défaut de la conformité au sein de la vente en l'état futur d'achèvement

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi numéro 09-69.933, publié au Bulletin, *commentaire Juliette Sénéchal*

## II. Responsabilités des constructeurs

### A. Recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires en réparation des désordres affectant des parties privatives

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 09-70.993, publié au Bulletin, *commentaire Élodie Gavin-Millan-Oosterlynck*

### B. Désordre évolutifs : le juge doit rechercher si un désordre compromettant la solidité de l'ouvrage a été dénoncé dans le délai de la garantie décennale

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 juillet 2011, pourvoi numéro 10-17.965 et pourvoi numéro 10-20.136, publié au Bulletin, *commentaire Juliette Sénéchal*

### C. Prescription de l'action en garantie décennale à l'encontre du vendeur-constructeur

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 10-10.596, publié au Bulletin, *commentaire Blandine Mallet-Bricout*

### D. Isolation phonique : la conformité aux dispositions réglementaires n'exclut

## pas l'impropriété de l'ouvrage à sa destination

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi numéro 10-22.721, publié au Bulletin, *commentaire Blandine Mallet-Bricout*

## 8. ASSURANCES

**Sabine Abravanel-Jolly et Axelle Astegiano-La Rizza, (responsables), Cyrille Charbonneau, Lionel Lefebvre**

### I. Assurance dommages-ouvrage

#### A. L'inefficacité des travaux de reprise des premiers désordres ne justifie pas la suppression du plafond contractuel de garantie

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 2011, pourvoi numéro 10-21.874, publié au Bulletin

#### B. Recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires contre l'assureur DO pour les dommages affectant les parties communes et les parties privatives

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 09-70.993, publié au Bulletin

#### C. L'assureur DO est tenu de préfinancer une réparation pérenne et efficace

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 2011, pourvoi numéro 10-16.308, publié au Bulletin

#### D. L'assuré DO qui a connaissance de dommages se réitérant cinq ans plus tard ne peut agir à ce moment-là, son action étant prescrite

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 4 octobre 2011, pourvoi numéro 10-25.265

### II. Sanctions de l'assureur dommages-ouvrage en cas d'irrespect de la procédure légale d'indemnisation

#### A. La sanction du non-respect des délais par l'assureur DO ne peut être mise en œuvre qu'en présence d'un dommage

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 10-20.254

#### B. Précision quant au point de départ de la majoration des intérêts pour

10 Y. Le Magueresse, Du diagnostic de performance énergétique en matière de vente en l'état de futur achèvement, JCP N 2007, 1256 ; D. Boulanger, Le DPE « bâtiment neuf » est effectif !, JCP N 2008, 146.

**l'indemnité en cas de non-respect des délais par l'assureur DO**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 25 mai 2011, pourvoi numéro 10-18.780, publié au Bulletin

**C. Une indemnité compensatoire suppose une mauvaise foi de l'assureur DO et un préjudice distinct de celui réparé par l'octroi d'intérêts de retard**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi numéro 10-20.431

**III. Assurance responsabilité civile décennale**

**A. La prescription biennale est inopposable à l'assuré si le contrat ne rappelle pas précisément les dispositions du code des assurances relatives à la prescription biennale**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 18 octobre 2011, pourvoi numéro 10-19.171

**B. L'ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat d'assurance doit s'entendre comme le commencement effectif des travaux confiés à l'assuré**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 novembre 2011, pourvoi numéro 10-24.517, publié au Bulletin – point modifié dans les nouvelles clauses types : a. 19 nov. 2009

**C. L'assureur DO subrogé ne peut interrompre le délai décennal qu'à partir du moment où il acquiert la qualité de subrogé**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi numéro 10-20.543

**9. PROPRIÉTÉ ET VENTE IMMOBILIÈRE**

**Blandine Mallet-Bricout (responsable),  
Hervé de Gaudemar, Mélanie Painchaux,  
Juliette Sénéchal**

**I. QPC et droit de l'immeuble : la guerre des trois n'a pas vraiment lieu**

*Commentaire Mélanie Painchaux*

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 octobre 2011, pourvoi numéro 11-40.055 – prescription acquisitive

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2011, pourvoi numéro 11-12.374 – servitude foncière, extinction

Cons. const., 10 novembre 2011, numéro 2011-193 QPC – servitudes foncières en Alsace-Lorraine, livre foncier, extinction

Cons. const., 14 octobre 2011, numéro 2011-182 QPC – servitude de passage dans les espaces boisés

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 2 novembre 2011, pourvoi numéro 11-15428 – réglementation des jours percés dans un mur mitoyen

Cons. const., 30 septembre 2011, numéro 2011-169 QPC – propriété et droit au logement, art. 544 c. civ.

Cons. const., 7 oct. 2011, numéro 2011-177 QPC – définition du lotissement

Cons. const., 7 oct. 2011, numéro 2011-176 QPC – cession gratuite de terrains

Cons. const., 23 septembre 2011, numéro 2011-172 QPC – dommages causés à la propriété par les travaux publics

Cons. const., 2 décembre 2011, numéro 2011-201 QPC – procédure d'alignement

CE, 11 juillet 2011, requête numéro 317272 – conventionalité des servitudes d'urbanisme

**II. Avant-contrats de vente immobilière**

**A. Nature privée d'un protocole d'accord concernant la vente d'une dépendance du domaine public hospitalier destinée à être déclassée**

*Commentaire Hervé de Gaudemar*

CAA de Lyon, 3<sup>e</sup> chambre, 7 juillet 2011, numéro 10LY01138, *Centre hospitalier de la Région d'Annecy*

**B. Pacte de préférence : précisions et rebondissements jurisprudentiels**

*Commentaire Juliette Sénéchal*

**1°/ Renonciation tacite à se prévaloir d'un pacte de préférence**

Cass. com., 3 novembre 2011, pourvoi numéro 10-20.297

**2°/ Violation du pacte de préférence et appréciation des conditions de la substitution de l'acquéreur : vers un assouplissement de la jurisprudence ?**

Cass. com., 3 novembre 2011, pourvoi numéro 10-20.936

**III. Vente immobilière**

*Commentaire Blandine Mallet-Bricout*

**A. Vente d'un ensemble unique et indivisible de biens immobiliers et appréciation de la lésion**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 2011, pourvoi numéro 10-19.452

## B. Vente d'une propriété ancienne, vigilance de l'expert et de l'agent immobilier

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 201, pourvoi numéro 10-21.052

# 10. COPROPRIÉTÉ

Frédérique Cohet-Cordey (responsable)

## I. Champ d'application du régime de la copropriété

### A. Existence de la copropriété

#### 1<sup>o</sup>/ Naissance de la copropriété : immeuble collectif et ensembles immobiliers ; mise en place d'une organisation différente

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 janvier 2011, pourvoi numéro 09-13.822

Cour d'appel de Bastia, 6 avril 2011, numéro 09/00649

#### 2<sup>o</sup>/ Copropriété et domanialité publique

Cour d'appel de Grenoble, 21 mars 2011, numéro 09/00156

### B. Lots de copropriété

#### 1<sup>o</sup>/ Lot transitoire et droit de construire

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011, pourvoi numéro 10-20.276

#### 2<sup>o</sup>/ Création de parties communes spéciales

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011, pourvoi numéro 10-15.551

### C. Documents de la copropriété

#### 1<sup>o</sup>/ Règlement de copropriété – Clauses réputées non écrites

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011, pourvoi numéro 10-18.220 et pourvoi numéro 10-15.891

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 avril 2011, pourvoi numéro 10-14.298 et pourvoi numéro 10-20.514

#### 2<sup>o</sup>/ Mise à jour de règlement de copropriété

Cour d'appel d'Aix en Provence, 23 novembre 2010, *SCI Iris Amandine c/ Synd. Le Palais Azuric*

## II. Droits et obligations des copropriétaires

### A. Droits sur parties privatives

### B. Droits sur parties communes

#### 1<sup>o</sup>/ Travaux sur parties communes – Autorisation

Cour d'appel de Paris, 26 janvier 2011, *Rémi Dimitri Julien Gammal c/ Synd. représ. SA Gestion Bâtiments et Patrimoine*

Cour d'appel de Versailles, 28 février 2011, *Synd. représenté par son syndic le Cabinet Jean Colliot c/ SC1 Loft du Point du Jour*

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2011, pourvoi numéro 10-16.487 et pourvoi numéro 10-14.426

#### 2<sup>o</sup>/ Limites

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2011, pourvoi numéro 10-16.976

## C. Droits sur le lot de copropriété

#### 1<sup>o</sup>/ Droit de libre disposition et droit de préférence

Cour d'appel de Toulouse, 10 janvier 2011, *Dame Thomas c/ Krynen*

#### 2<sup>o</sup>/ Division de lot – Intervention de l'assemblée générale

Cour d'appel de Paris, 16 mars 2011

#### 3<sup>o</sup>/ Location en meublé et clause d'habitation bourgeoise

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011, pourvoi numéro 10-15.891

## D. Charges de copropriété

#### 1<sup>o</sup>/ Critère de répartition des charges communes

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 2011, pourvoi numéro 09-15.863

#### 2<sup>o</sup>/ Annulation du mandat du syndic, conséquences en matière de charges

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 mars 2011, pourvoi numéro 10-11.899

## III. Organes de la copropriété

### A. Syndicats

### B. Assemblée générale

#### 1<sup>o</sup>/ Délai de convocation des copropriétaires résidant à l'étranger

Rép. min. du 30/08/2011, numéro 102182 : JOAN Q, 30 août 2011, p. 9418

#### 2<sup>o</sup>/ Vers une convocation des copropriétaires par voie électronique

Rép. min. du 23/08/2011, numéro 110793 : JOAN Q, 23 août 2011, p. 9064

#### 3<sup>o</sup>/ Participation de copropriétaires – Lot démembré

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 30 mars 2011, pourvoi numéro 10-14.381

#### 4<sup>o</sup>/ Substitution de mandataire et délégations de vote

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2011, pourvoi numéro 10-14.005 et pourvoi numéro 10-14.591

#### 5<sup>o</sup>/ Pouvoirs de l'assemblée générale

### C. Syndic

**1°/ Compte ouvert au nom du syndic**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 mars 2011, pourvoi numéro 10-14.005 et pourvoi numéro 10-14.591

**2°/ Effets de l'annulation du mandat du syndic**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011, pourvoi numéro 10-20.231

**3°/ Caractère *intuitu personae* du mandat du syndic**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 avril 2011, pourvoi numéro 10-14.298

**4°/ Changement de syndic, obligations**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2011, pourvoi numéro 10-14.1159

**D. Conseil syndical**

**V. Contentieux de la copropriété**

**1°/ Action individuelle en suppression d'un ouvrage implanté sur parties communes**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 mars 2011, pourvoi numéro 10-16.487

**2°/ Recours contre décision d'assemblée générale**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011 pourvoi numéro 10-15.484 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, pourvoi numéro 10-18.312 ; Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 28 avril 2011, pourvoi numéro 10-15.264

**11. BAUX ET GESTION IMMOBILIÈRE**

Hugues Kenfack (responsable), Geoffroy Berthelot, Marie-Pierre Dumont-Lefrand

**I. Droit commun du bail et questions communes de gestion immobilière**

**A. Droit commun du bail**

**1°/ La charge du coût des diagnostics exigés en cas de vente immobilière (ou de bail) pèse sur le vendeur (ou le bailleur) sauf clause contraire expresse du bail**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi numéro 10-22.939, *commentaire Hugues Kenfack*

**2°/ Une clause expresse du bail doit mettre les travaux rendus nécessaires par la vétusté à la charge du preneur**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 septembre 2011, pourvoi numéro 10-21.027, *commentaire Marie-Pierre Dumont-Lefrand*

**3°/ Le bail conclu pour un prix dérisoire est nul et non inexistant**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 septembre 2011, pourvoi numéro 10-21.900, *commentaire Hugues Kenfack*

**4°/ Fin de la condition de nationalité pour bénéficiaire du droit au renouvellement du bail commercial**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 2011, pourvoi numéro 10-30.291, *commentaire Hugues Kenfack*

**5°/ Suite de la saga sur la clause d'adhésion d'un commerçant locataire à une association : la nullité de la clause d'adhésion d'un commerçant locataire à une association ne fait pas échec au principe de restitutions réciproques**

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 novembre 2011, pourvoi numéro 10-23.928, *commentaire Hugues Kenfack et Marie-Pierre Dumont-Lefrand*

**B. Indices : ICC, ILC (hausse des indices) et ILAT**

Hausse de l'ICC et de l'ILC du deuxième trimestre 2011 et adoption de l'ILAT

*Commentaire Hughes Kenfack*

**C. Professionnels de la gestion immobilière**

**1°/ Projet de loi numéro 3508 renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs – Professionnels de l'immobilier**

*Commentaire Hughes Kenfack*

**2°/ Décret du 23 septembre 2011 permettant aux huissiers de justice d'exercer librement à titre accessoire l'activité d'administrateur de biens**

*Commentaire Hughes Kenfack*

**II. Baux d'habitation**

**A. Textes**

**1°/ Projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs – Volet immobilier**

*Commentaire Hughes Kenfack*

**2°/ Entrée en vigueur le 13 août 2011 de la nouvelle procédure de résiliation du bail et de reprise des locaux abandonnés (loi du 22 décembre 2010)**

*Commentaire Hughes Kenfack*

**3°/ Décret du 26 août 2011 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris**

*Commentaire Hughes Kenfack*

**B. Jurisprudence**

### 1°/ Différence entre job d'étudiant et premier emploi

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 juillet 2011, pourvoi numéro 10-18.271, *commentaire Hughes Kenfack*

### 2°/ Les frais de relance exposés après l'entrée en vigueur de la loi ENL ne peuvent plus être réclamés au locataire

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 13 juillet 2011, pourvoi numéro 10-2.2959, *commentaire Hughes Kenfack*

### 3°/ Pas de réévaluation du loyer sans preuve de la sous-évaluation manifeste du loyer

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 octobre 2011, pourvoi numéro 10-20.122, *commentaire Hughes Kenfack*

## III. Baux commerciaux et professionnels

### A. Pas de dé plafonnement du loyer en cas de modification défavorable des facteurs locaux de commercialité

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 14 septembre 2011, pourvoi numéro 10-30.825, *commentaire Marie-Pierre Dumont-Lefrand*

### B. Pas d'indemnité d'éviction en cas de destruction totale de l'immeuble loué par cas fortuit ou force majeure

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 29 juin 2011, pourvoi numéro 10-19.975, *commentaire Marie-Pierre Dumont-Lefrand*

### C. Bail commercial et procédure collective

Cass., 27 septembre 2011, *commentaire Marie-Pierre Dumont-Lefrand et Geoffroy Berthelot*

### D. Le privilège du bailleur d'immeuble s'applique à toute créance résultant de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit, y compris à l'indemnité d'occupation

Cass. com., 25 octobre 2011, pourvoi numéro 10-25.257, *commentaire Geoffroy Berthelot*

### E. La requalification du bail en vertu de L. 145-2, 1° du code de commerce est soumise à prescription biennale

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 novembre 2011, pourvoi numéro 10-27.188, *commentaire Hughes Kenfack et Marie-Pierre Dumont-Lefrand*

## 12. LOGEMENT SOCIAL

Laurence Gay et Béatrice Kan-Balivet

### I. Les acteurs du logement social

*Commentaire Béatrice Kan-Balivet*

Les acteurs du logement social sont concernés à plusieurs égards par la **loi numéro 2011-525 du 17 mai 2011** de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (JORF numéro 0115 du 18 mai 2011, p. 8537).

La loi a d'abord favorisé la **mise en place des conventions d'utilité sociale (CUS)**. Pour faciliter la transformation des conventions globales de patrimoine conclues avant le 27 mars 2009 en CUS, instaurées par la loi numéro 2009-323 du 25 mars 2009 dans le secteur locatif, un simple avenant portant sur les dispositions propres aux CUS suffit (L. 445-1, CCH). De plus, le champ d'application des CUS a été étendu à l'activité d'accession à la propriété des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte n'ayant pas de patrimoine locatif. Dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi, ces organismes ont dû conclure des CUS « accession » avec l'État, dont le contenu et les modalités d'élaboration ont été déterminés par le **décret numéro 2011-1201 du 28 septembre 2011** (JORF numéro 0226 du 29 septembre 2011, p. 16381.- art. R. 445-15 s., CCH). Conclues pour une durée de six ans renouvelable, elles doivent définir la politique de développement de l'organisme, lequel doit prendre des engagements, assortis d'objectifs et d'indicateurs, pour d'une part, adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations et des territoires, et d'autre part, accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée. Le respect des engagements fait l'objet d'une évaluation.

La loi facilite ensuite la **coopération entre les organismes HLM**. Au plan financier, un organisme HLM peut ainsi consentir une avance en compte courant à une société d'HLM dont il détient au moins 5% du capital (art. L. 423-15, CCH), ou des prêts participatifs sur ses ressources disponibles à long terme, à une ou plusieurs sociétés d'HLM avec lesquelles il a des liens de capital lui donnant un pouvoir de contrôle (art. L. 423-16, CCH). Ces opérations sont désormais soumises à simple déclaration préalable. Cette déclaration, accompagnée des pièces visées par le **décret numéro 2011-1151 du 22 septembre 2011** (JORF numéro 0222 du 24 septembre 2011, p. 15988.- Justificatif comptable, contrat, étude d'impact financier), est transmise par voie électronique. Les ministres chargés de l'économie et du logement ont, à compter de la date de réception de la déclaration complète, un délai de deux mois pour s'opposer de manière motivée et conjointe à l'opération. Selon le cas, l'organisme HLM doit informer de la conclusion et des conditions de l'avance ou du prêt, la caisse de garantie du logement locatif social ou la société de garantie des organismes HLM contre les risques d'opérations immobilières. La coopération est de plus favorisée par la possibilité reconnue aux organismes HLM de créer entre eux et, avec leurs filiales, des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou, avec des organismes collecteurs agréés, des structures de coopération (art. L. 423-6, CCH).

Le législateur a enfin procédé à des **allègements**. La vente d'un logement social à un organisme HLM ou à une société d'économie mixte n'est plus soumise à l'avis de France Domaine (L. 442-12, CCH). De même, les marchés des offices publics d'HLM ne sont plus soumis au code des marchés publics, mais à l'ordonnance numéro 2005-649 du 6 juin 2005 (L. 421-26, CCH.)

## II. La construction du logement social

### A. Rapport de la Cour des comptes sur la délégation des aides à la pierre, mai 2011

*Commentaire Laurence Gay*

**Bilan de la délégation des aides à la pierre : la contribution décisive des intercommunalités et départements à la relance de la construction sociale.**

Un succès réel, un dispositif néanmoins à réformer : telle est en substance la conclusion du rapport de mai 2011 de la Cour des comptes<sup>11</sup> sur le système de délégation par l'État des aides à la pierre issu de la loi du 13 août 2004. Basé sur le volontariat, il permet à un EPCI doté d'un PLH ou à défaut à un département<sup>12</sup> d'obtenir compétence pour décider de l'attribution des aides à la construction de logements locatifs sociaux et de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé.

L'engouement pour la formule est d'abord attesté par le nombre de conventions signées, qui s'élevait à 106 en février 2010, couvrant la moitié de la population métropolitaine. Les délégataires étaient constitués de 78 EPCI (dont 14 communautés urbaines sur 16) et 28 départements. En zones tendues, les zones sous délégation sont équivalentes en superficie à celles restant sous compétence directe de l'État ; le poids des délégataires est même désormais plus affirmé en zones moyennement tendues.

Le succès du dispositif ressort surtout des chiffres sur les logements financés<sup>13</sup>. Rappelons que le contexte est celui d'une forte volonté de relance de la construction des logements sociaux et d'une revalorisation conséquente des aides à la pierre. Le rapport relève que la déclinaison territoriale des objectifs de construction fixés par la loi Borloo II de 2005, complétée par la loi DALO de 2007, a été fortement pilotée par l'État. Cela n'a pas empêché une forte implication des délégataires qui ont financé 56% des logements pour l'année 2009 contre 13% en 2005 (le nombre de prêts accordés chaque année pour la construction de logements ayant globalement progressé sur la période de 52%). L'engagement des délégataires se porte préférentiellement sur le logement très social et sur les zones tendues. Il se traduit enfin par une majoration, sur

financements propres, des subventions accordées par l'État au titre des aides à la pierre ; malgré des disparités, le montant global de cet effort complémentaire est désormais supérieur à celui de l'État. La Cour des comptes conclut donc à un « effet de levier » pour la construction sociale, auquel les délégataires sont parvenus en développant des initiatives novatrices pour surmonter l'obstacle du coût et de la rareté du foncier ainsi que pour mobiliser les bailleurs sociaux.

Pourquoi, dès lors, réformer le dispositif ? Les nouvelles candidatures à la délégation sont peu nombreuses alors que les conventions en cours sont largement renouvelées ; plus encore, la réforme de l'administration déconcentrée impliquée dans la gestion des aides à la pierre hypothèque un éventuel retour à la situation antérieure. De ce fait, le dispositif apparaît à la fois « largement irréversible » et « au milieu du gué ». Convient-il de le généraliser ? D'opter pour un transfert pur et simple de compétences et au profit de quelle collectivité – le rôle des départements étant ici en question ? L'enjeu final est en effet celui d'une clarification des compétences en matière d'habitat. La politique de concertation et d'accords au coup par coup menée par les délégataires a permis à ce jour de surmonter les difficultés, notamment la maîtrise par les communes des compétences urbanistiques permettant la création d'outils concrets pour la politique de l'habitat. La recherche de solutions pérennes impose toutefois aux pouvoirs publics de ne pas éluder le « cœur du débat [qui] porte sur l'opportunité d'instituer de véritables autorités locales organisatrices de l'habitat ».

### B. Décret numéro 2011-1025 du 26 août 2011 relatif à la gestion du fonds prévu à l'article L. 452-1-1 CCH et à la mise en œuvre du prélèvement prévu à l'article L. 423-14 du même code

JORF numéro 0199 du 28 août 2011, p. 14598, *commentaire Laurence Gay*

## III. L'attribution du logement social

### A. Décret numéro 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable

JORF numéro 0039 du 16 février 2011, p. 2890, *commentaire Béatrice Kan-Balivet*

### B. Décret numéro 2011-624 du 1<sup>er</sup> juin 2011 relatif aux conditions d'actualisation des plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif

JORF numéro 0129 du 4 juin 2011, p. 9611, *commentaire Béatrice Kan-Balivet*

11 Rapport public thématique « Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'État aux intercommunalités et aux départements », mai 2011, 206 p.

12 En l'absence de candidature d'un EPCI ou pour le ressort excluant le périmètre des EPCI ayant conclu une convention.

13 En raison de l'objet de cette chronique, nous ne nous intéressons ici qu'au bilan portant sur les aides à la construction du logement locatif social, et non à celui portant sur les aides à la rénovation du parc privé qui est beaucoup plus mitigé (v. le chapitre 3 du rapport).

### C. L'attribution d'un logement social ne relève pas de la compétence d'une juridiction civile

Cour d'appel de Nîmes, 8 février 2011, RG pourvoi numéro 10-03675, *commentaire Laurence Gay*

### D. 5<sup>e</sup> rapport annuel du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, novembre 2011

*Commentaire Laurence Gay*

## IV. L'accession sociale à la propriété

### A. Décret numéro 2011-612 du 31 mai 2011 relatif aux prêts conventionnés des établissements de crédit pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements

JORF numéro 0127 du 1<sup>er</sup> juin 2011, p. 9471, *commentaire Laurence Gay*

### B. Décret numéro 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession

JORF numéro 0190 du 18 août 2011, p. 13997, *commentaire Laurence Gay*

## V. La gestion du logement social

### A. Décret numéro 2011-242 du 4 mars 2011 fixant en application de l'article L. 445-4 CCH la part minimum et la part maximum des ressources pour la modulation à titre expérimental des loyers

JORF numéro 0055 du 6 mars 2011, p. 4263, *commentaire Béatrice Kan-Balivet*

### B. Validité du congé délivré en matière de logement social à un contribuable, propriétaire d'un logement pouvant répondre à ses besoins

Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 16 juin 2011, pourvoi numéro 10-18.814, *commentaire Béatrice Kan-Balivet*

## 13. DROIT PÉNAL DE L'IMMOBILIER

**Guillaume Beaussonie**

### I. Chronique législative

#### A. Précisions sur le rôle du juge pénal en matière d'urbanisme et de construction

Loi numéro 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit

#### B. L'extension de la lutte pénale contre les « marchands de sommeil » aux procédures spécifiques à l'habitat informel et à l'habitat indigne en outre-mer

Loi numéro 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

### II. Chronique jurisprudentielle

#### A. Sanction d'un manquement à une obligation réglementaire de sécurité ou de prudence ayant provoqué l'incendie du bien d'autrui

Cass. crim., 22 février 2011, pourvoi numéro 10-87.676, publié au Bulletin

#### B. Sanction d'une discrimination dans l'exercice d'un droit de préemption

Cass. crim., 21 juin 2011, pourvoi numéro 10-85.641, publié au Bulletin

#### C. Portée de la sanction de l'exécution de travaux sans déclaration préalable

Cass. crim., 28 juin 2011, pourvoi numéro 11-80.430, non publié

## 14. NOUVELLES DE L'ÉTRANGER

**Benoît K`hl**

### I. Belgique – Vers une assurance décennale obligatoire ?

### II. Europe – Compte rendu de la conférence annuelle de l'Association européenne du droit de la construction

# LES AUTEURS DE LA REVUE TRIMESTRIELLE DE DROIT IMMOBILIER (RTDI)

## Sabine ABRAVANEL-JOLLY

Maître de conférences HDR, Université Lyon 3, directrice adjointe de l'Institut des assurances, auteur au Lamy Association, aux Répertoires Dalloz de droit civil et droit commercial, à la LEDA, co-fondatrice de la revue numérique en droit des assurances [www.actuassurance.com](http://www.actuassurance.com)

## Christophe ALBIGES

Professeur, Université Montpellier 1, co-directeur du Laboratoire de droit privé, responsable du Master 2 Droit des contentieux, co-auteur de l'ouvrage « Droit des sûretés » (Dalloz, coll. Hyper-cours, 3<sup>e</sup> éd., 2011), co-responsable de la chronique de jurisprudence « Sûretés » à la Gazette du Palais

## Axelle ASTEGIANO-LA RIZZA

Maître de conférences HDR, Université Lyon 3, directrice adjointe de l'Institut des assurances de Lyon, auteur de « L'assurance et les tiers, Variations sur le thème des relations contractuelles » (éd. Defrénois, 2004), de plusieurs commentaires au code des assurances Lexisnexis, co-auteur au Lamy Associations (partie assurances) et à la revue L'essentiel en droit des assurances (LEDA, éd. Lextenso), rédactrice des dossiers assurances dans le Dalloz action droit et pratique des baux commerciaux, co-fondatrice de la revue numérique en droit des assurances [www.actuassurance.com](http://www.actuassurance.com)

## Guillaume BEAUSSONIE

Maître de conférences, Université François-Rabelais de Tours, spécialiste de droit pénal et de droit des biens, membre du CRDP (EA 2116) et du laboratoire Wesford

## Geoffroy BERTHELOT

Mandataire judiciaire associé, MJ SYNERGIE, chargé de cours à l'Université Lyon 3, co-responsable de la chronique Liquidation Judiciaire à la Revue des Procédures Collectives, et auteur de plusieurs contributions publiées en droit des procédures collectives au JCP.E, RPC, BJE, LEDEN

## Philippe BILLET

Professeur, Université Lyon 3, directeur de l'Institut de droit de l'environnement de Lyon, responsable du Master 2 Droit de l'environnement, président de la Société française pour le droit de l'environnement, co-auteur des commentaires et annotations du code de l'environnement (depuis 6

éditions, éd. Dalloz 2011, 14<sup>e</sup> éd. 3.200 p.) et directeur scientifique du Jurisclasseur Administrations et Collectivités territoriales

## Caroline CHAMARD-HEIM

Professeur de droit public, Université Lyon 3, auteur de « La distinction des biens publics et des biens privés. Contribution à la définition de la notion de biens publics », Dalloz 2004, et participation à d'autres ouvrages collectifs, auteur de la chronique trimestrielle « Propriétés publiques » au JCP.A. et de plusieurs publications au Jurisclasseur, directrice de l'équipe de recherche de droit public à l'Université Lyon 3, directrice du M2 Droit public-Carières publiques

## Cyrille CHARBONNEAU

Docteur en droit privé, chargé d'enseignement à l'Université Paris I et à l'ESCP, dispense régulièrement des formations professionnelles en droit immobilier, auteur de « Droit de la construction : responsabilités et assurance » Litec 2<sup>e</sup> éd. 2011, ainsi que de nombreuses publications en droit immobilier, spécialement en droit des assurances

## Florence CHÉREL

Avocat associé, cabinet Herbert Smith, Paris

## Frédérique COHET-CORDEY

Maître de conférences HDR, Université Grenoble 2, responsable de la semestrialité droit immobilier du Diplôme Supérieur du Notariat, auteur de diverses publications et ouvrages en droit immobilier dont un ouvrage en collaboration, « Ventes d'immeubles » (Litec), et « Le droit de la copropriété - Les assemblées générales de copropriété » (L'Harmattan)

## Didier DALIN

Avocat à la Cour, ancien vice-président du Conseil national des Barreaux, ancien membre du Conseil de la concurrence, directeur scientifique des Assises du droit immobilier, spécialiste en droit commercial et en droit des sociétés

## Jean-François DAVIGNON

Professeur émérite, Université Pierre Mendès-France (Grenoble 2), auteur de l'ouvrage « Droit de l'urbanisme » (3<sup>e</sup> éd. à paraître, Litec), co-auteur de la chronique « Droit immobilier » à la revue Droit et patrimoine

**Olivier DEBAT**

Professeur, Université de La Rochelle, auteur de « Droit fiscal des affaires », 2<sup>e</sup> éd. Montchrestien 2010, membre du comité de rédaction de la Revue fiscale notariale (RFN, LexisNexis)

**Alfred DERRIDA**

Avocat associé, Grenoble, spécialiste de droit de la copropriété et de droit de la construction, enseigne le droit de la copropriété à l'École des avocats et à la Faculté de droit de Grenoble (Licence professionnelle de droit immobilier), auteur de plusieurs articles dans les Affiches de Grenoble et du Dauphiné et dans la Revue Bleue de la FNAIM

**Pascale DIETRICH-RAGON**

Docteur en sociologie, chargée de recherche à l'INED, membre associée de l'équipe de recherche sur les inégalités sociales du Centre Maurice Halbwachs, membre du comité de rédaction de la revue *Lien social et Politiques*, auteur de « Le logement intolérable » (PUF, coll. « Le lien social »), poursuit des recherches sur la thématique de la vulnérabilité résidentielle et s'intéresse plus spécifiquement aux demandeurs de logements sociaux en Île-de-France

**Marie-Pierre DUMONT-LEFRAND**

Professeur, Université Montpellier 1, directrice du DJCE, auteur de l'ouvrage « L'opération de commission » (Bibl. dr. de l'entr., numéro 45, Litec 2000), co-auteur de l'ouvrage « Droit des sûretés » (Dalloz, coll. Hyper-cours, 3<sup>e</sup> éd., 2011), « L'après-contrat » (éd. F. Lefebvre 2005) et « Droit et Pratique des baux commerciaux » (Dalloz Action 2011), auteur du panorama « Droit des baux commerciaux » au Recueil Dalloz, co-auteur de la chronique « Droit patrimonial de la famille » à la revue des procédures collectives, co-auteur de la chronique « Droit des sûretés » à la Gazette du Palais

**Yaëll EMERICH**

Professeur, Faculté de droit de l'Université McGill (Québec), membre du Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, auteur de « La propriété des créances - Approche comparative » (LGDJ), et de plusieurs articles dans des revues juridiques québécoises et françaises, a été consultante pour le Centre de traduction et de terminologie juridique de l'Université de Moncton et conseillère éditoriale pour le Jurisclasseur-Québec, spécialiste de droit des biens, droit des sûretés et droit comparé

**Thierry FAVARIO**

Maître de conférences, Université Lyon 3, ancien avocat au Barreau de Lyon, auteur d'une thèse sur « L'intérêt de l'entreprise en droit privé français », 2004, spécialiste de droit des sociétés

**Frédérique FERRAND**

Avocat associé, docteur en droit, cabinet Horus, Paris (spécialiste de droit de l'urbanisme et droit de l'environnement)

**Hervé de GAUDEMAR**

Professeur de droit public, Université Lyon 3, auteur d'une thèse sur l'inaliénabilité du domaine public, Université Panthéon-Assas, 2006 et de plusieurs articles en droit administratif concernant notamment les propriétés publiques

**Élodie GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK**

Maître de conférences HDR, Université Aix-Marseille 3, directrice de la Licence professionnelle *Les métiers de l'immobilier*, directrice DESI, auteur des chroniques « Propriété foncière » (RDI), « Propriété, Servitude » (AJDI), « Promotion immobilière » (L'essentiel de Droit Immobilier), auteur au Jurisclasseur civil, co-auteur des ouvrages collectifs « La vente d'immeuble à rénover », « Le contentieux immobilier », « La responsabilité des professionnels de l'immobilier », « Le dictionnaire des servitudes », « Les grands arrêts du droit immobilier »

**Laurence GAY**

Chercheuse au CNRS, Faculté de droit d'Aix-en-Provence (UMR CNRS 6201), chargée de cours à l'Université Aix-Marseille ; auteur de « Les droits-créances constitutionnels » (Bruylant, 2007) et co-direction d'ouvrages collectifs ; auteur du panorama « Droit constitutionnel » au Recueil Dalloz ; spécialiste des droits sociaux, du droit au logement, du logement social (nombreux articles et participation au rapport public 2009 du Conseil d'État : *Droit au logement, droit du logement*)

**Olivier GOUT**

Professeur, Université Lyon 3, directeur du Master 2 Droit immobilier, co-auteur du panorama « Responsabilité civile » au Recueil Dalloz, auteur de nombreux fascicules en droit des sûretés au dictionnaire permanent (recouvrement des créances et procédure d'exécution) ainsi que d'articles et de notes de jurisprudence essentiellement en droit des contrats, droit de la responsabilité et droit des sûretés

**Béatrice KAN-BALIVET**

Maître de conférences, Université Lyon 3, responsable du Master 1 Droit immobilier, auteur d'une thèse : « Les techniques de gestion des biens d'autrui », 2004, et de publications au Jurisclasseur Formulaires et Baux à loyer, ainsi qu'aux revues Droit et patrimoine, Defrénois et Les Petites Affiches

**Hugues KENFACK**

Professeur, Université Toulouse I, co-auteur du Précis Dalloz de droit commercial (3<sup>e</sup> éd., 2011), co-responsable de la rubrique Baux commerciaux au JCP éd. entreprise, consultant indépendant

**Benoît KOHL**

Professeur, Faculté de droit de l'Université de Liège (Belgique), professeur invité à l'Université Paris II, avocat *of counsel* au cabinet Stibbe, auteur de « *Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe* » (Bruylant et L.G.D.J. 2008) ainsi que de nombreuses autres publications (en français, en anglais et en néerlandais), notamment dans le

domaine du droit de la construction, membre du comité de rédaction de plusieurs revues juridiques belges, président en 2012 de l'Association européenne du droit de la construction (ESCL), expert auprès de la Confédération de la construction, de l'UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier) et de la commission « Droit européen des contrats » du CCBE (Conseil des Barreaux européens), spécialiste de droit immobilier, droit des contrats, droit de la responsabilité, droit européen

### **Lionel LEFEBVRE**

Avocat associé, Paris (spécialiste de droit des assurances)

### **Bertrand LIONEL-MARIE**

Avocat, Paris (spécialiste de droit de la construction)

### **Julie MAISTRE DU CHAMBON**

Notaire, Grenoble

### **Blandine MALLET-BRICOUT**

Professeur, Université Lyon 3, membre du Pôle droit immobilier (Trans Europe Experts - TEE), directrice du Master 2 Droit immobilier (2004-2011), auteur de « La substitution de mandataire », éd. Panthéon-Assas 2000, co-auteur du panorama « Droit des biens » au Recueil Dalloz, co-auteur de la chronique « Droit immobilier » à la revue Droit et patrimoine (2006-2011), auteur de divers articles et notes de jurisprudence en droit des contrats, droit des biens, droit de la construction

### **Marie-Elisabeth MATHIEU**

Maître de conférences, Université d'Evry-Val d'Essonne, *of counsel* en cabinet d'avocats et dans un office notarial, auteur de « Les services bancaires et financiers en ligne », Revue Banque 2005, prix Joseph Hamel 2007, et « Les nouvelles garanties de financement », EFE 2007

### **Benoît MOORE**

Professeur, titulaire de la chaire Jean-Louis Baudouin en droit civil de la Faculté de droit de l'Université de Montréal, co-auteur de l'ouvrage « Droit des obligations » (Thémis 2006)

### **Mélanie PAINCHAUX**

Maître de conférences HDR, CNAM Paris, auteur de l'ouvrage « Le droit de l'immobilier de loisirs », LGDJ 2012

### **Louis PERREAU-SAUSSINE**

Professeur à l'Université de Lorraine et au Centre de formation des notaires de Paris, auteur de l'ouvrage « L'immeuble et le droit international privé » (Defrénois, 2006) ainsi que de nombreux articles et notes de jurisprudence en droit international privé des obligations et en droit de la construction, spécialement en droit de la responsabilité et assurance des constructeurs, enseignements en droit de la construction et en droit international privé

### **Matthieu POUMARÈDE**

Professeur, Université Toulouse I, directeur de l'Institut des études juridiques de l'urbanisme, de la construction et de l'environnement (IEJUC)

### **Vincent RENARD**

Économiste, directeur de recherche au CNRS (laboratoire d'économétrie de l'école polytechnique) et chercheur associé à l'Idri-Sciences Po, spécialiste dans les questions d'économie foncière et immobilière

### **Séverine SAINTIER**

*Senior lecturer*, Université de Sheffield (GB), auteur principal de l'ouvrage « *Saintier and Scholes, Commercial agents and the law* » (2005), ouvrage auquel la House of Lords s'est référée dans l'affaire *Lonsdale* en 2007, directrice du Centre de recherches *Institute for Commercial Law Studies* (ICLS) à Sheffield, directrice du LLM de droit commercial, spécialiste de droit de l'agence commerciale, mandat et droit commercial comparé

### **Pierre-Nicolas SANZEY**

Avocat associé, cabinet Herbert Smith, Paris

### **Juliette SÉNÉCHAL**

Maître de conférences, Université Lille II, membre du Pôle droit immobilier (TEE), auteur de l'ouvrage « Le contrat d'entreprise au sein de la classification des contrats spéciaux. Recherche sur un double enjeu du mouvement de recodification du droit des contrats » (PUAM 2008), co-direction de l'ouvrage « Vers un droit européen des contrats spéciaux » (Larcier, à paraître), spécialiste de droit immobilier et droit européen

### **Jean-Philippe TRICOIRE**

Maître de conférences HDR à l'Université de Franche-Comté, co-directeur du Master Droit privé général, auteur des chroniques « Responsabilité des constructeurs » et « Servitudes civiles » à la revue *L'Essentiel immobilier*, auteur au juriscasseur civil et au juriscasseur construction, auteur de l'ouvrage « Les concours d'actions en matière immobilière » (LGDJ 2009), co-auteur des ouvrages « La vente d'immeuble à rénover » (Lamy 2010), « Les contentieux immobiliers » (Lextenso 2009), « Missions et responsabilités des professionnels de l'immobilier » (Le Moniteur 2006), directeur scientifique de l'ouvrage collectif « Variations sur le thème du voisinage » (PUAM 2012)

## BULLETIN D'ABONNEMENT

REVUE TRIMESTRIELLE DE DROIT IMMOBILIER

Abonnement d'un an – année 2012 – 4 numéros

Prix : €400,00 TTC

(facture par retour)

### Destinataire de l'abonnement:

Organisme / Société / Cabinet : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Fonction : ..... Service : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél : ..... Fax : .....

E-mail : .....

### Adresse de facturation (si différente):

Organisme / Société / Cabinet : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Service : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

A : ..... le : .....

Cachet et signature

Chèque joint / règlement à réception de facture (*rayez la mention inutile*)

à retourner par courrier, mail ou fax à

**Thomson Reuters Transactive**

141 avenue de Clichy

F - 75017 PARIS

Tél. +33 (0) 1 55 07 28 60 - Fax +33 (0) 1 55 07 28 31

liana.debras@thomsonreuters.com

