Votre avocat vous informe

#40
MARS 2015

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail
Fiscalité immobilière
Vente

#BAIL

• Congé pour vendre : régime de la nullité de l'acceptation en cas de réalisation tardive de la vente

Seul le bailleur peut se prévaloir de la nullité de l'acception de l'offre de vente qu'édicte l'article 15 II, alinéa 5, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

En l'espèce, un congé pour vendre avait été délivré à un locataire sans que ce dernier n'exerce son droit de préemption. Par la suite, le bailleur avait consenti une promesse de vente à des tiers à un prix plus avantageux que celui mentionné dans le congé. En application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui accorde dans ce cas un droit de préemption subsidiaire au locataire, le notaire avait notifié une nouvelle offre à ce dernier, qui l'avait cette fois acceptée. Conformément à la loi, le locataire, qui avait notifié son intention de recourir à un prêt, bénéficiait d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à peine de nullité de plein droit de l'acceptation. Mais, dans les faits, la vente avait été instrumentée alors que ce délai était expiré. Invoquant une fraude à leurs droits, les bénéficiaires de la promesse de vente évincés avaient alors assigné le notaire en dommages et intérêts.

Ces derniers se prévalaient de la lettre de l'article 15 II qui précise que l'expiration du délai prévu pour la réalisation de la vente rend l'acceptation du locataire nulle de plein droit. Selon eux, une fois le terme échu, la nullité devait s'appliquer automatiquement. Dès lors, la condition suspensive au terme de laquelle la vente était conclue sous la condition du non-exercice du droit de préemption du locataire se trouvait réalisée. Le notaire, qui ne l'ignorait pas, aurait dû refuser de concourir à l'acte de vente qui méconnaissait leurs droits.

Le pourvoi se méprend sur la portée de la nullité de plein droit. La nullité de plein droit signifie qu'elle résulte de la loi et peut donc être invoquée sans avoir été spécifiée. Elle est automatique en ce sens que le juge ne peut que la prononcer lorsqu'elle est sollicitée. En cela, la nullité de droit s'oppose à la nullité facultative qui laisse au juge un pouvoir d'appréciation. Mais, même de plein droit, la nullité doit être soulevée pour produire des effets. Et pour déterminer le titulaire de cette action, il faut rechercher si la nullité est relative ou absolue. En l'espèce, s'agissant de la nullité de l'acceptation, la cour d'appel avait estimé que seul le vendeur pouvait s'en prévaloir car cette sanction a vocation à le protéger contre les atermoiements du locataire en lui permettant de retrouver sa liberté de vendre à un tiers passé le délai.

Cette distinction est faite par la Cour de cassation qui retient que seul le bailleur pouvait se prévaloir de la nullité de l'acception de l'offre de vente. Elle en déduit que le notaire qui instrumente l'acte de vente requis par le bailleur après l'expiration du délai que sanctionne cette nullité relative ne commet pas de faute envers les bénéficiaires d'une promesse de vente évincés par l'exercice du droit de préemption du locataire.

→ Civ. 1re, 15 janv. 2015, FS-P+B, n° 14-11.019

#FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

• Application (ou non) de la TVA immobilière en cas de vente résolue d'un terrain

Par acte du 10 octobre 2006, la vente du 7 décembre 2004, consentie par M. et Mme Y… à la société Le Clipper, a été partiellement résolue, M. et Mme Y… redevenant propriétaires de terrains à bâtir et à usage de golf et s'engageant à régler directement aux entreprises les travaux impayés. Cet acte a été soumis pour partie au droit fixe à hauteur de la valeur des terrains nus et, pour le surplus afférent aux immeubles construits par la société Le Clipper, à la TVA. Par acte distinct du 10 octobre 2006, dressé par le même notaire, M. et Mme Y… ont revendu, à la société civile immobilière (SCI) Le Golf d'Albret, les terrains à bâtir moyennant un prix incluant la TVA afférente aux sommes dues aux entrepreneurs. Par acte du 14 novembre 2007, toujours dressé par le même notaire, M. et Mme Y… ont vendu à la société Corim les terres à usage de golf, l'acte précisant que cette mutation se situait en dehors du champ d'application de la TVA. Le 28 janvier

↱

2008, l'administration fiscale a notifié à M. et Mme Y… une proposition de rectification de la TVA, en leur reprochant d'avoir imputé sur la vente à la SCI Le Golf d'Albret la totalité de celle afférente aux dépenses payées en lieu et place de la société Le Clipper, alors qu'une partie de ces dépenses concernait le terrain acheté par la société Corim.

À la suite de la mise en recouvrement de l'imposition en résultant, M. et Mme Y… ont assigné le notaire instrumentaire ainsi que la société civile professionnelle dont il est associé en paiement de dommages-intérêts. Les juges du fond accueillent cette demande. L'arrêt d'appel retient, en effet, que l'erreur originelle de soumettre la résolution de la vente pour partie à la TVA et non au droit fixe, comme y invite une instruction fiscale de février 1981, a conduit M. et Mme Y… à supporter la TVA des ventes subséquentes. L'arrêt d'appel retient encore que le notaire instrumentaire a manqué à son obligation d'assurer l'efficacité de ses actes en en prévoyant les conséquences fiscales ainsi qu'à son obligation de conseiller son client sur la portée de l'acte envisagé, afin que celui-ci soit en capacité, disposant de toutes les informations, de prendre la décision lui paraissant la plus appropriée à sa situation patrimoniale.

L'arrêt d'appel est cassé au visa de l'article 257 du code général des impôts, qui délimite le champ de la TVA immobilière, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010, applicable aux faits de l'espèce. D'une part, « l'acte constatant la résolution d'une vente ne peut être soumis à un droit fixe que s'il donne lieu à la seule restitution du terrain vendu, cependant que la restitution d'un terrain sur lequel une construction a été édifiée emporte cession de cette construction, laquelle est imposable à la TVA ». D'autre part, lors de sa revente, le surplus du terrain resté nu n'est pas soumis à cette taxe.

→ Com. 20 janv. 2015, F-P+B, n° 13-27.454

#VENTE

• Vente immobilière : raccordement et défaut de conformité

L'absence de raccordement au réseau public d'assainissement est un défaut de conformité et non un vice caché dès lors que l'immeuble avait été vendu comme étant raccordé.

Que la chose soit conforme aux prévisions du contrat constitue l'un des objets de l'obligation de délivrance (C. civ., art. 1603 s.) et il est acquis depuis 1993 que, dans le droit commun de la vente, le défaut de conformité se limite aux différences constatées entre le bien désigné dans le contrat et celui livré. Toutefois, qu'en est-il si un défaut de conformité ne permet pas une utilisation normale de la chose ?

En l'espèce, les acquéreurs d'une maison d'habitation ont constaté que l'évacuation des eaux usées n'était pas raccordée au réseau public d'assainissement. Après expertise, ils ont assigné les vendeurs en réparation du préjudice pour manquement à l'obligation de délivrance conforme. Ceux-ci ont alors appelé en garantie l'agent immobilier et son mandataire judiciaire.

En premier lieu, la Cour de cassation a approuvé la cour d'appel d'avoir retenu que le défaut de raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles, de sorte que les vendeurs avaient bien manqué à leur obligation de délivrance.

Cette solution permet ainsi de trancher le débat de qualification, latent en jurisprudence, sur un défaut non-conforme aux prévisions qui ne permet pas un usage normal de la chose. En effet, le raccordement au réseau d'assainissement était une qualité promise au moment de la vente et dont l'absence ne permettait plus un usage habitable de l'immeuble. Ce défaut était donc susceptible de revêtir, cumulativement, les caractères du vice caché et du défaut de conformité. Mais parce que l'acquéreur ne saurait bénéficier d'un choix entre l'action rédhibitoire ou en résolution, on doit retenir de cette solution que lorsqu'un tel défaut contredit les prévisions contractuelles, il doit être sanctionné sur le terrain de la délivrance conforme, quoique privant l'immeuble de son caractère normalement habitable. A contrario, le plaideur devra plaider la qualification de vice caché lorsque le raccordement n'est pas une qualité stipulée.

En second lieu, la Cour a, par ricochet, rejeté l'action en garantie des vendeurs contre le professionnel. Elle rappelle par là même que l'agent immobilier, mandataire, n'avait pas à s'interroger sur l'existence d'un tel dispositif pour renseigner ses propres mandants, dès lors que le contrat de vente originel conclu par son entremise « ne fournissait aucune indication sur le mode d'évacuation des eaux usées ». A l'ère de l'information qui impose de plus en plus aux professionnels une obligation de se renseigner pour renseigner, les investigations de l'agent s'arrêtent donc là où commencent celles de ses mandants.

→ Civ. 3e, 28 janv. 2015, FS-P+B+R, n° 13-19.945

Conditions d'utilisation :
L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.