



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Vente
- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Crédit immobilier



#VENTE

● Vente : défaillance de la condition suspensive sans terme fixe

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel. Il résulte de l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation que les parties avaient eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive.

Si les parties à la convention n'ont pas enfermé la réalisation de la condition suspensive dans un délai fixe, l'article 1176 du code civil prévoit qu'elle « peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement ne se réalisera pas ». Un tel engagement ne peut être regardé comme perpétuel dès lors qu'il est subordonné à l'accomplissement d'un événement, aussi éloigné dans le temps soit-il. Les héritiers de l'obligé pourront donc éventuellement être tenus par l'engagement de ce dernier.

C'est d'ailleurs ce que demandait, dans la présente affaire, le bénéficiaire d'une promesse de vente en assignant en réitération les héritiers du promettant qui lui opposèrent la défaillance de la condition suspensive. L'acte sous seing privé fut signé en novembre 2004 et soumis pour sa réalisation à l'obtention d'un certificat d'urbanisme, mais celui-ci ne fut demandé que plusieurs années après, précisément en 2010, à l'occasion de l'instance opposant les parties.

Le demandeur avait ici pour lui la rigueur avec laquelle la Cour de cassation fait application de l'article 1176. Depuis un arrêt remarqué de 1975, le juge du droit contrôle strictement l'interprétation de la convention à laquelle peuvent se livrer les juges du fond qui ne sauraient évoquer un délai raisonnable si les parties n'ont pas elles-mêmes pris soin d'intégrer cette notion dans leur convention. La Cour de cassation refuse ainsi de manière constante de voir dans la durée particulièrement longue de l'obligation une cause de caducité du contrat. Le cocontractant ne peut rétracter son engagement tant que l'événement ne s'est pas produit.

Mais réciproquement, cette fermeté de la Cour de cassation n'interdit pas au juge du fond de faire émerger un délai tacite des stipulations contractuelles, et ce conformément à l'article 1175 du code civil. En l'espèce, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir conclu à l'existence d'un délai raisonnable en se fondant sur « l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation ». En ayant ainsi figé le prix de vente, les parties ont nécessairement eu la volonté de faire intervenir au plus tôt la réitération de l'acte. En gelant les conditions financières du transfert de propriété, le promettant a marqué son intention de voir la vente intervenir dans un délai raisonnable. Tel n'est plus le cas pour la cour d'appel lorsque la réitération est demandée plus de cinq ans après la signature de la promesse de vente.

.....
→ Civ. 3^e, 20 mai 2015,
FS-P+B, n° 14-11.851
.....

#BAIL

● Changement d'affectation de locaux d'habitation : autorisation préalable

L'autorisation administrative exigée par la loi doit être obtenue, par le propriétaire, préalablement à la signature du bail.

Par cet arrêt de cassation, la Cour réaffirme que le propriétaire d'un local à destination d'habitation souhaitant le louer pour un autre usage doit, avant la signature du contrat, avoir obtenu l'autorisation requise par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, le propriétaire avait donné à bail des locaux d'habitation à usage d'office notarial et le contrat stipulait que le preneur déclarait faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations



↳ administratives nécessaires pour son installation. Le litige est né lorsque, le bailleur ayant délivré congé à son cocontractant, celui-ci l'a assigné en nullité du bail. Le preneur a vu sa prétention rejetée par les juges du fond, au motif que la prise d'effet différée du bail avait permis aux parties d'envisager un report sur le preneur des dispositions impératives de l'article L. 631-7. Cette décision est censurée par les hauts magistrats : nécessairement antérieure à la signature du bail, cette demande d'autorisation incombe au seul bailleur.

Rendue sous l'empire de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, cette solution conserve, mutatis mutandis, toute sa valeur dans notre droit positif, la rédaction du texte continuant à soumettre le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable et affirmant toujours nuls de plein droit les accords ou conventions conclus en violation de ses dispositions.

Au reste, elle se rattache à l'obligation – essentielle – de délivrance qui impose au bailleur de permettre au locataire d'exploiter les lieux conformément à leur destination.

→ Civ. 3^e, 10 juin 2015,
FS-P+B, n° 14-15.961

#CRÉDIT IMMOBILIER

● Pas d'indemnité de remboursement anticipé du crédit immobilier en cas de licenciement

Ayant relevé que les emprunteurs avaient motivé leur décision de remboursement anticipé des prêts par le licenciement de l'un d'eux, c'est à bon droit que la cour d'appel, qui a exactement énoncé que le motif tenant à la réduction des taux d'intérêts n'était nullement exclusif de celui tenant au licenciement, a condamné la banque à restituer les indemnités de remboursement anticipé.

Si l'un des coemprunteurs est licencié, le rachat du prêt immobilier par une autre banque à un taux d'intérêt réduit et le remboursement anticipé du prêt « racheté » qui s'en suit ne peuvent en aucun cas donner lieu au paiement, par les emprunteurs, d'une indemnité financière au profit de la banque délaissée.

Les renégociations de prêts immobiliers sont légion actuellement. Les taux d'intérêt particulièrement bas incitent les emprunteurs à rediscuter leur prêt auprès de leur banque ou d'autres établissements de crédit plus compétitifs. Le gain peut alors se révéler impressionnant. Reste qu'il ne faut pas non plus le surestimer. L'emprunteur pourra être tenu de payer une indemnité de résiliation anticipée, laquelle, toutefois, ne pourra excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement (C. consom., art. R. 312-2). En d'autres termes, pour un taux de 4 %, il suffira de multiplier le montant du capital restant dû par 2 % pour connaître le montant de l'indemnité. Pour un taux beaucoup plus élevé, dans tous les cas, l'indemnité ne pourra dépasser 3 % du capital restant dû.

Cela étant, pour les contrats conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, et dans trois hypothèses, aucune indemnité ne sera due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation : lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, en cas de décès ou encore en cas de cessation forcée de l'activité professionnelle « de ces derniers » (C. consom., art. L. 312-21, al. 3). Le licenciement exonère donc assurément l'emprunteur du paiement de l'indemnité de remboursement anticipé. Et en présence de coemprunteurs, comme en l'espèce, il suffit que l'un d'eux soit licencié pour que la disposition puisse jouer. L'expression « ces derniers » ne doit pas être comprise comme imposant le licenciement des deux membres du couple.

Peu importe par ailleurs que les coemprunteurs puissent bénéficier, à l'occasion du rachat de leur prêt par un établissement concurrent, d'un taux plus avantageux. Dans la mesure où le licenciement est bien réel, l'indemnité n'est pas due et le banquier qui l'a perçue doit en restituer le montant.

→ Civ. 1^{re}, 17 juin 2015,
F-P+B, n° 14-14.444



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.