



Nous avons le plaisir de vous remettre la première édition de notre *Flash* immobilier.

Nous y aborderons des questions juridiques d'actualité ou liées à des problématiques que vous pourriez être amenés à rencontrer.

Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que les articles de notre *Flash* immobilier ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à constituer un avis juridique.

N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires et/ou questions.

**BERSAY & ASSOCIES**  
Société d'Avocats

31, avenue Hoche, 75008 Paris  
Téléphone 33 (0)1 56 88 30 00  
Télécopie 33 (0)1 56 88 30 01

22, rue Croix-Baragnon, 31000 Toulouse  
Téléphone 33 (0)5 62 26 20 79  
Télécopie 33 (0)5 62 26 08 34

<http://www.bersay-associes.com>  
<mailto:contact@bersay-associes.com>

**Département immobilier**

Constructions  
Acquisitions  
Baux Commerciaux  
Promotion

**CESSION IMMOBILIERE**

**Création d'un nouvel acte authentique**

(Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 – articles L.290-1 et L.290-2 CCH)

Toute promesse de vente consentie par une personne physique, ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix huit mois, ou toute prorogation de cette promesse portant sa durée à dix huit mois, devra désormais être constatée par acte authentique.

Cette promesse de vente devra en outre prévoir une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5% du prix de vente, déposée sous forme de versement ou de caution entre les mains du notaire.

Ces dispositions deviendront obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, sous peine de nullité de la promesse.

**CONSTRUCTION**

**La loi du 31 décembre 1975 sur la sous-traitance est une loi de police**

(Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 février 2009, n°07-20.096)

La Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence du 30 novembre 2007 en considérant que « **s'agissant de la construction d'un immeuble en France, la loi du 31 décembre 1975, relative à la sous-traitance, en ses dispositions protectrices du sous-traitant, est une loi de police** au sens des dispositions combinées de l'article 3 du Code civil et de la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles ».

En l'espèce, une société de droit français, maître de l'ouvrage, avait confié à une société de droit allemand la réalisation d'un immeuble situé en France.

Cette dernière avait sous traité à une société française une partie de ses travaux, l'ensemble du cadre contractuel étant soumis au droit allemand.

Un litige étant survenu entre les parties, le sous-traitant avait revendiqué l'application de la loi du 31 décembre 1975 au titre de l'action directe qu'il détenait à l'égard du maître de l'ouvrage.

La Cour a donc fait droit à cette demande en refusant l'application du droit allemand.

La loi sur la sous-traitance est donc applicable à tous les immeubles situés en France, sans qu'il soit tenu compte de la nationalité des entreprises parties au projet immobilier ou du choix de loi stipulé dans leur convention.

Cette solution sera peut être remise en cause par la nouvelle définition de la loi de police, plus restrictive, du Règlement de Rome I, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Le Règlement prévoit en effet désormais que les lois de police ne pourront écarter des règles contractuelles étrangères que dans des circonstances exceptionnelles, si le respect de ces lois de police est jugé crucial par le pays.

La qualité de loi de police octroyée à la loi du 31 décembre 1975 devra dès lors être confirmée par les juges, aux vues des termes du nouveau Règlement.

## **BAIL COMMERCIAL**

**Date d'appréciation de la notion de locaux à usage exclusif de bureaux**  
(Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 2009, n°08-13.130)

La conclusion d'un bail portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux octroie la possibilité d'écarter la règle du plafonnement des loyers imposée par le statut des baux commerciaux lors de son renouvellement.

En l'espèce, les parties avaient conclu un bail commercial précisant que les locaux étaient à usage exclusif de bureaux pour l'activité de formation, de production et de diffusion du matériel informatique du preneur.

Lors du renouvellement du bail, le preneur a tenté de démontrer que les locaux n'étaient pas utilisés à usage de bureaux mais pour une activité d'enseignement. Cette activité n'était toutefois pas concrètement exercée lors du renouvellement du bail, mais allait débiter quelques mois plus tard.

La Cour de Cassation a considéré que le caractère à usage exclusif de bureaux des lieux loués devait néanmoins s'apprécier à la date de renouvellement du bail et qu'en l'absence d'ambiguïté sur la destination des lieux, l'intention des parties d'utiliser les lieux à usage d'un établissement d'enseignement n'était pas établie. Le loyer devait donc être dé plafonné.

**Sort de la clause de cession contenue dans une convention frauduleuse** (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 2009, n°07-21.833)

Dans le cadre de la location de locaux à usage commercial, les parties au contrat peuvent s'entendre afin d'écarter l'application du statut des baux commerciaux, en concluant une convention d'occupation précaire ou un bail dérogatoire de courte durée, ou en renonçant expressément à l'application du statut.

La conclusion de ce type de contrat est cependant subordonnée au respect de conditions strictes, sous peine de requalification du contrat pour fraude.

Dans cette affaire, les parties avaient conclu plusieurs conventions d'occupation précaire successives. Le bailleur avait par la suite assigné son locataire aux fins de voir prononcer la résiliation de la convention, pour violation des modalités d'information du bailleur prévues au contrat, en cas de cession du droit au bail.

La Cour de Cassation a considéré que le bailleur n'était pas recevable à invoquer la clause relative au droit de cession contenue dans une convention frauduleuse car conclue afin de faire échec à l'application du statut légal des baux commerciaux.

La conclusion d'une convention dérogatoire au statut des baux commerciaux doit donc être effectuée dans le respect des dispositions légales, afin que les stipulations de cette convention soient opposables à l'autre partie.