

# VEILLE C.N.E.I.

NOVEMBRE 2014



## LA COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS VOUS INFORME...

### LE MOT DU PRÉSIDENT

Chers Ami(e)s

Lors de notre assemblée générale de Lille, nous avons exposé notre problématique de trésorerie et nous avons du nous résigner à étudier l'organisation de notre permanence au siège. Le constat était sans appel, nous devons opter pour un poste de secrétariat à mi-temps. L'aventure ne pourra malheureusement pas se poursuivre avec Mme Angélique GALIFFI dès ce 05 décembre. Je souhaiterais par cette lettre la remercier vivement pour la qualité de son travail au sein de notre compagnie. Elle a réussi dans une période d'instabilité à aider la compagnie, ses dirigeants et ses membres à garder le cap.

En effet, lorsque j'ai pris mes fonctions, vous étiez déjà en poste. Après quelques jours de collaboration j'ai compris que vous n'étiez pas au service du Président mais au service de notre compagnie. Je dirai même que vous êtes le lien entre la compagnie et ses membres car vous êtes appelée à accueillir les appels de nos adhérents qui viennent exposer un problème, chercher une information, faire valoir un droit mais également se plaindre..

Voilà dépeintes en quelques mots vos fonctions au sein de notre compagnie. Et nous avons tous été les témoins quotidiens de votre travail et de votre attachement à remplir vos missions de la meilleure façon qui soit. Nous avons tous apprécié votre discrétion, votre disponibilité et votre sens du service. Angélique nous vous remercions tous pour votre investissement et nous vous souhaitons une belle route ...

Pour nous tous, cela signifie une nouvelle distribution, nous allons organiser une permanence téléphonique et je vous rappelle mon adresse courriel : [vignolles.cnei@icloud.com](mailto:vignolles.cnei@icloud.com)

La prochaine lettre sera l'occasion pour moi de vous annoncer les nouveaux projets de la compagnie, dès que ceux ci auront été votés par le Conseil d'Administration du 02 décembre.

**Jérôme VIGNOLLES**

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial publié au Journal Officiel du 5 novembre 2014 précise notamment que la date du congé donné par lettre recommandée avec AR est celle de la première présentation de la lettre.

Par ailleurs, ce décret dresse la liste des impôts, charges, taxes et redevances ne pouvant plus être imputés au locataire en raison de leur nature.

Il s'agit notamment des dépenses relatives aux grosses réparations, aux travaux ayant pour effet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors que ceux-ci présentent le caractère de grosses réparations, et des impôts dont le redevable est le propriétaire, à l'exception de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière.

Le bailleur doit également adresser au locataire, lors de la conclusion du bail puis tous les 3 ans, un état prévisionnel des travaux envisagés et un état récapitulatif des travaux réalisés.

*Décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial*

La Cour de cassation est revenue, par un arrêt publié du 22 octobre 2014, sur les règles d'évaluation applicables aux biens dans le cadre des opérations successorales, selon que celles-ci concernent le rapport ou la réduction des libéralités.

S'agissant de biens donnés avec dispense de rapport, leur évaluation ne doit être faite qu'au titre du calcul de la quotité disponible, soit d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession, conformément aux dispositions de l'article 922 du Code civil, une évaluation à la date la plus proche possible du partage ne s'appliquant pas à ces biens.

*Cass. 1<sup>ère</sup> Civ. 22 Octobre 2014 – pourvoi n°13-24.034*

## **DE L'INDEPENDANCE DE L'EXPERT JUDICIAIRE**

***L'inscription sur une liste d'experts judiciaires d'une cour d'appel est incompatible avec la fonction de juge consulaire au sein d'un tribunal de commerce du ressort de cette même cour d'appel.***

Un expert a sollicité son inscription initiale sur la liste des experts judiciaires de la cour d'appel de Bordeaux sous les rubriques horticulture (A. 8) et sylviculture (A. 12).

Par une décision du 14 novembre 2013 contre laquelle il a formé un recours, l'assemblée générale des magistrats du siège de cette cour d'appel a refusé son inscription, au motif que les conditions de l'article 2-6° du décret du 23 décembre 2004 n'étaient pas remplies, le candidat étant juge au tribunal de commerce de Bordeaux.

A l'appui de son recours, l'expert a fait valoir que contrairement à ce qu'avait retenu l'assemblée générale, il n'exerçait aucune activité incompatible avec l'indépendance nécessaire à l'exercice de missions judiciaires d'expertise car il avait sollicité son inscription sur la liste uniquement dans le domaine agricole alors que pour tous les contentieux judiciaires en matière agricole, seuls le tribunal de grande instance et le tribunal d'instance sont compétents, de sorte qu'il n'y avait aucun risque d'incompatibilité avec l'exercice de sa fonction de juge au tribunal de commerce.

Mais la Cour de cassation n'a pas retenu une telle analyse : ***l'inscription sur une liste d'experts judiciaires d'une cour d'appel est incompatible avec la fonction de juge consulaire au sein d'un tribunal de commerce du ressort de cette même cour d'appel.***

Le demandeur étant juge consulaire au tribunal de commerce de Bordeaux, c'est sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article 2-6° du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004 que l'assemblée générale des magistrats du siège de la cour d'appel a statué comme elle l'a fait.

Pour François MELIN, magistrat, vice-président du tribunal de grande instance de Bobigny, « *la solution s'explique aisément. La position du candidat à l'inscription qui consistait à soutenir qu'un expert en matière agricole ne peut pas intervenir devant un tribunal de commerce ne pouvait emporter la conviction puisque rien ne permet d'exclure la nécessité pour une juridiction consulaire d'avoir besoin des lumières d'un expert en cette matière, même si le contentieux agricole relève par principe d'autres juridictions. Or, l'exercice concomitant des fonctions de juge consulaire et d'expert ne pourrait que conduire à s'interroger, le cas échéant, sur l'indépendance de celui qui exercerait ces fonctions, cette interrogation pouvant surgir aussi bien à propos des fonctions d'expert que des fonctions de juge consulaire, peut-être d'ailleurs encore plus à l'égard de ces dernières* ».

Cette décision met en exergue l'existence d'une incompatibilité entre l'inscription sur une liste d'experts judiciaires d'une cour d'appel et la fonction de juge consulaire au sein d'un tribunal de commerce du ressort de cette même cour d'appel.

Cette incompatibilité pourrait ainsi cesser dans l'hypothèse où l'inscription aurait lieu dans une autre cour d'appel que celle d'exercice des fonctions consulaires.

*Cass. 2<sup>ème</sup> Civ. 4 Septembre 2014, pourvoi n°16-60.154*

## **INDEMNITE D'EXPROPRIATION ET DATE DE REFERENCE EN PRESENCE D'UN P.O.S.**

**La dernière évolution du plan d'occupation des sols (POS) n'a pas à avoir modifié la délimitation de la zone dans laquelle se trouve le bien exproprié soumis au droit de préemption pour être retenue par le juge de l'expropriation comme date de référence pour l'estimation de ce bien.**

Une décision de justice a fixé l'indemnité de dépossession due par l'établissement public foncier Provence Alpes Côte-d'Azur (l'EPF) au groupement foncier agricole Domaine Saint-Joseph (le GFA) à la suite de l'expropriation de terrains lui appartenant situés dans le périmètre soumis au droit de préemption urbain institué par la commune de Cuers.

Pour fixer à la somme de 2.350.000 euros l'indemnité de dépossession revenant au GFA, la décision contestée a retenu que, par délibération du 15 mars 2011, le conseil municipal de Cuers avait modifié le règlement de la zone UBa par la suppression d'un emplacement réservé, la réduction de l'emprise de trois autres, l'extension à 72 % de l'emprise au sol des constructions en zone UBa et la substitution du terme « projet d'aménagement d'ensemble » à celui de « programme d'aménagement d'ensemble » et que ces modifications n'affectaient pas la délimitation de la zone UBa et ne pouvaient constituer la date de référence par application des articles L. 213-6 du code de l'urbanisme et L.13-15 du code de l'expropriation.

Cette décision a été censurée par la Cour de cassation : les juges avaient constaté que des caractéristiques de la zone UBa avaient été modifiées et que la modification de la délimitation de la zone dans laquelle se situait le bien exproprié n'était pas une condition nécessaire à la prise en considération comme date de référence de la date de modification d'un plan d'occupation des sols concernant cette zone.

En d'autres termes, la dernière évolution du plan d'occupation des sols (POS) n'a pas à avoir modifié la délimitation de la zone dans laquelle se trouve le bien exproprié soumis au droit de préemption pour être retenue par le juge de l'expropriation comme date de référence pour l'estimation de ce bien.

*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 17 Septembre 2014, pourvoi n°13-20.076*

## **REJET D'UNE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UN EXPERT EN RAISON D'UNE ENQUÊTE DE MORALITE DEFAVORABLE**

**Doit être annulée la décision qui refuse l'inscription sur la liste des experts en raison d'une enquête de moralité défavorable, sans préciser à l'intéressé les raisons du rejet de sa demande.**

Un expert a demandé son inscription initiale sur la liste des experts judiciaires de la cour d'appel de Versailles sous les rubriques économie de la construction (C.1.6.) et gestion de chantier (C.1.11.).

L'assemblée générale des magistrats du siège de cette cour d'appel a refusé son inscription par une décision du 14 novembre 2013 contre laquelle il a formé un recours.

Pour refuser l'inscription, l'assemblée générale se borne à indiquer que le demandeur a fait l'objet d'une enquête de moralité défavorable.

## **UN SANIBROYEUR EST UN VICE APPARENT**

En ce qui concerne l'action subsidiaire en diminution de prix pour vice caché, il incombe à l'acquéreur qui invoque ce fondement de rapporter la preuve du vice caché et de ses différents caractères.

Or force est de constater que cette preuve n'est pas rapportée.

En effet, un WC sanibroyeur est équipé d'un boîtier placé derrière la cuvette des toilettes parfaitement visible, de par son volume important ainsi qu'il apparaît de la documentation produite aux débats ; ce type d'appareil est donc reconnaissable à la première visite des lieux, même pour un acquéreur non professionnel.

Les appelants (acquéreurs) ne peuvent valablement soutenir ne pas s'en être rendus compte pour avoir visité l'appartement dans l'obscurité, de telles allégations étant dépourvues de toute crédibilité, en dépit même de l'attestation produite par un voisin et de celle de l'agence SOPIC du 3 nov. 2009 qui voudrait démontrer que le sanibroyeur n'était pas apparent.

En supposant que la présence d'un sanibroyeur constitue un désagrément, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Il ressort de ce qui précède que la situation litigieuse n'a nullement été dissimulée aux acquéreurs ; leur consentement n'a donc pas été vicié par dol.

*(Lire la suite P.5)*

La Cour de cassation a censuré cette décision : en se déterminant ainsi, sans préciser en quoi cette enquête était défavorable, l'assemblée générale des magistrats du siège, qui n'a pas mis l'intéressé en mesure de connaître les raisons pour lesquelles sa demande avait été rejetée, n'a pas satisfait aux exigences de l'article 2 de la loi n° 71-498 du 29 juin 1971 et de l'article 2 du décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004.

Cass. 2<sup>ème</sup> Civ. 25 Septembre 2014, pourvoi n°14-60.168

## **L'EVALUATION DES ACTIONS D'UN ASSOCIE DE SAS EXCLU SE FAIT A LA DATE DE LEUR RACHAT**

*En cas d'exclusion d'un associé d'une SAS, le prix de rachat de ses actions est fixé, dans le silence des statuts, à la date la plus proche du rachat et non à la date de l'exclusion même si l'intéressé a alors perdu son droit de vote.*

Un associé d'une SAS a fait l'objet d'une décision d'exclusion de la société.

Les parties étant en désaccord sur la valeur de ses actions, un expert a été désigné.

Selon l'associé exclu, lorsque qu'il perd l'exercice de ses droits d'associé avant le remboursement de ses droits sociaux, c'est à la date de cette perte que l'évaluation de ses droits doit intervenir.

La Cour de cassation n'a pas partagé cet avis : la suspension de l'exercice des droits non pécuniaires de l'associé, tenu de céder ses actions tant qu'il n'a pas procédé à cette cession, est sans incidence sur sa qualité d'associé.

Bien plus, la Cour suprême précise que les statuts de la société ne précisaient pas la date à laquelle la valeur des titres de l'associé

exclu devait être déterminée et constate dans le même temps que le tiers estimateur avait fixé à 39.600,00 € la valeur des actions de l'associé exclu « à la date la plus proche de la cession future ».

Ainsi, en d'autres termes, en cas d'exclusion d'un associé d'une SAS, le prix de rachat de ses actions est fixé, dans le silence des statuts, **à la date la plus proche du rachat** et non à la date de l'exclusion même si l'intéressé a alors perdu son droit de vote.

Cass. Com. 16 Septembre 2014, pourvoi n°13-17.807



## **LA DEMANDE DE CONSTAT D'UN BAIL COMMERCIAL N'EST PAS SOUMIS A LA PRESCRIPTION BIENNALE**

*La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription biennale.*

Une SCI a donné à bail à une société commerciale deux terrains pour une durée de vingt-trois mois courant à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1994 avec autorisation d'y installer deux containers reliés par un toit en tôle pour y exercer une activité d'atelier et de bureaux.

La SCI, représentée par son liquidateur, a assigné la société commerciale en expulsion et paiement d'une indemnité

d'occupation.

La locataire a demandé au tribunal de constater qu'elle bénéficiait d'un bail soumis au statut des baux commerciaux.

La SCI s'est opposé à cette demande en soutenant que la demande de requalification d'un contrat de location en bail commercial constituait une demande reconventionnelle, soumise en tant que telle à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce.

En l'espèce, le liquidateur de la SCI faisait valoir que la demande de requalification en bail commercial présentée par la société commerciale plus de douze ans après l'expiration du bail initialement conclu, n'était plus recevable.

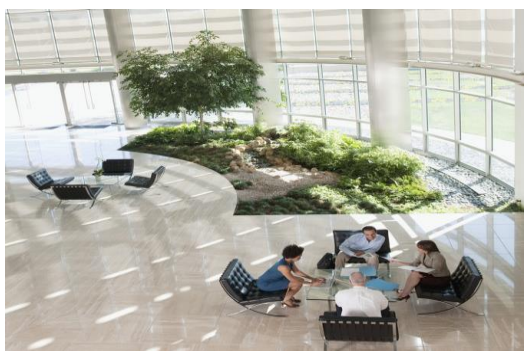
Une telle analyse n'a pas été retenue par la Cour de cassation : la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription biennale.

Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 1<sup>er</sup> Octobre 2014, pourvoi n°13-16.806

## **L'OBLIGATION DE DEMOLIR L'OUVRAGE PEUT ENTRAINER L'APPLICATION DE LA GARANTIE DECENNALE**

Une SCI a confié la maîtrise d'œuvre de la construction d'un bâtiment à une société du bâtiment intervenant en tant que contractant général et un architecte a été chargé de l'esquisse, de l'avant-projet de construction, de la demande et du dépôt du permis de construire.

La réception est intervenue avec réserves.



*(Suite de la P.3)*

S'il peut être reproché à l'agence sur un fondement délictuel d'avoir mentionné dans la désignation du bien dans la promesse qu'elle a établie l'existence d'un WC alors que cet élément d'équipement ne figurait pas dans le titre de propriété du vendeur et de ne pas avoir avisé les acquéreurs de l'existence du WC broyeur, il n'en est résulté, en tout état de cause, aucun préjudice pour les vendeurs, parfaitement au courant de la situation litigieuse, après la visite des lieux ainsi qu'il a été ci-dessus précisé.

Le notaire quant à lui ne disposait d'aucun élément lui permettant de connaître la présence d'un sanibroyeur dans les lieux, étant rappelé que le notaire n'est pas tenu de procéder sur place à une vérification de la consistance des lieux.

Quelque mal fondé que soit l'appel interjeté par les époux Y, acquéreurs, l'intention de nuire de leur part n'est pas démontrée ; la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive des époux B, vendeurs, sera rejetée ?

*Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 1, 23 oct. 2014, N° de RG : 13/07325*

La délivrance du certificat de conformité a été refusée au motif d'une non-conformité de la cote de seuil au permis de construire.

Se plaignant d'un défaut d'implantation, la SCI a, après expertise, assigné la société du bâtiment en indemnisation.

Selon la défenderesse, il appartient à l'architecte, chargé d'établir un dossier de demande de permis de construire, de dresser des plans conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur, sans que le maître d'œuvre ait à contrôler cette conformité.

Elle a ajouté que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement devenaient caduques au terme de dix années à compter de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement était couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette analyse n'a pas été retenue par la Cour de cassation : la société de travaux avait été chargée d'une mission de maîtrise d'œuvre comprenant l'établissement de tous les plans d'exécution et notes de calcul relatifs aux travaux qui lui étaient confiés et de l'exécution de ces travaux dans les règles de l'art et suivant les normes en vigueur.

L'architecte n'avait qu'une mission limitée à l'obtention du permis de construire.

La société défenderesse devait donc prendre connaissance de l'arrêté d'autorisation de lotir, du

règlement du lotissement qui l'accompagnait, et vérifier la cote de seuil requise, par ces documents visés au permis de construire.

Le risque d'inondation constituant le motif du refus de délivrance du certificat de conformité existait et persistait.

L'impossibilité non régularisable en l'état d'obtenir un certificat de conformité qui laissait persister les contraintes de niveau prescrites par le règlement du lotissement rendait nécessaire la démolition du bâtiment, ce qui constituait un désordre de nature à le rendre impropre à sa destination.

La société de travaux a donc bien engagé sa responsabilité sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 7 Octobre 2014, pourvoi n°13-19.867*

## **DISTANCE A OBSERVER ENTRE LE LIEU D'IMPLANTATION D'UNE EOLIENNE ET UNE HABITATION**

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie : La transition énergétique appelle un développement fort des énergies renouvelables. Parmi celles-ci, l'énergie éolienne terrestre est la plus compétitive avec l'énergie hydraulique,





## VEILLE C.N.E.I – NOVEMBRE 2014



CNEI  
Compagnie Nationale des  
Experts Immobiliers  
18, Rue Volney – 75002  
Paris  
Tel: 01 42 96 18 46  
Fax: 01 42 96 18 48  
Email : [cnei@wanadoo.fr](mailto:cnei@wanadoo.fr)

Site : [www.expert-cnei.com](http://www.expert-cnei.com)

et son développement participe à l'atteinte des objectifs du Gouvernement en matière de diversification du mix énergétique par un développement massif des énergies renouvelables tout en contribuant à la réindustrialisation de nos territoires et en maîtrisant l'impact sur la facture des consommateurs d'électricité. La compétitivité de l'éolien terrestre fait que priorité doit être donnée à son développement pour l'atteinte des objectifs européens de production d'énergie renouvelable. Le Gouvernement y est particulièrement attaché. L'impact paysager, l'occupation de l'espace, mais aussi l'impact éventuel sur la faune sont néanmoins des points centraux à considérer pour permettre un développement fort mais raisonné de l'éolien terrestre. Il est indispensable de planifier l'implantation des éoliennes.

C'est le rôle du schéma régional éolien (SRE), annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), qui identifie à l'échelle régionale des zones favorables à leur développement compte tenu du potentiel éolien d'une part et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales. Par ailleurs, en raison des risques et des impacts potentiels associés à l'exploitation des éoliennes, l'implantation de tout parc est soumise à un examen approfondi de l'intégration des éoliennes dans leur environnement et de la bonne prise en compte des risques associés à leur exploitation.

C'est le rôle de l'autorisation accordée au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Au cours de ce processus, les porteurs de projets doivent démontrer, notamment par le biais d'une étude d'impact détaillée, que ces risques et ces impacts sont maîtrisés. Avant décision du préfet, le dossier est par ailleurs soumis à enquête publique.

Enfin, le préfet doit accompagner l'arrêté d'autorisation de prescriptions visant à réduire les impacts identifiés. L'inspection des

installations classées veille ensuite au strict respect de ces prescriptions ainsi que de la réglementation technique nationale pendant toute la durée d'exploitation de l'installation. La procédure d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement permet ainsi de disposer d'un cadre robuste pour la prise en compte des risques et des impacts environnementaux qui vient s'ajouter aux exigences en matière d'urbanisme du permis de construire, et notamment au regard de la distance d'exclusion des 500 mètres.

Concernant les autorisations relatives aux petites éoliennes, l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme prévoit que les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres sont dispensées de formalités au titre du code de l'urbanisme, à condition toutefois que ces éoliennes soient implantées en dehors d'un secteur sauvegardé et en dehors d'un site classé. Pour autant, cette dispense de formalité au titre du code de l'urbanisme ne signifie pas que les éoliennes de moins de 12 mètres sont dispensées du respect des règles d'urbanisme, au regard des dispositions de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent définir en tant que de besoin des règles opposables à l'implantation des éoliennes de moins de 12 mètres dans leur document d'urbanisme. Ces règles sont alors établies après participation du public, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme au titre des différentes procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme. Le non-respect des règles ainsi fixées dans les documents d'urbanisme constitue une infraction passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, nonobstant l'absence de soumission des éoliennes de moins de 12 mètres à autorisation d'urbanisme.

Rép. Minist. JO Sénat du 9 Octobre 2014 – page 2296