



QUESTIONS D'IMMO : L'IMMOBILIER GÉRÉ

L'essentiel de l'actualité en un clin d'œil

Marine Parmentier — Avocat

DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE : L'INTERMÉDIAIRE DOIT INFORMER DES RISQUES, Y COMPRIS CEUX "CONNUS DE TOUS"



Un acquéreur avait investi en 2006 dans un appartement (144.210 €) dans le cadre d'un montage locatif défiscalisé. Plusieurs années plus tard, la valeur du bien est estimée à 59.000 € seulement. Estimant ne pas avoir été convenablement informé des risques, il engage la responsabilité du mandataire commercialisateur (société Stellium Immobilier).

→ **Sur la prescription** : le délai de 5 ans (art. 2224 C. civ.) ne commence à courir qu'à compter de la révélation effective du dommage — ici, la date de l'expertise révélant la perte de valeur. L'investisseur n'est pas tenu d'agir dès la vente.

→ **Sur l'obligation d'information** : l'intermédiaire est tenu de délivrer une information complète et équilibrée sur les risques de l'investissement, y compris ceux réputés "connus de tous" tels que l'aléa de dévalorisation. La charge de la preuve lui incombe.

À RETENIR

- ✓ CGP, mandataires, réseaux de commercialisation : la responsabilité peut être engagée de nombreuses années après la vente dès lors que le dommage (dévalorisation) n'est révélé que tardivement.
- ✓ L'information sur les risques doit être complète et équilibrée : ne pas se limiter aux avantages fiscaux. Documenter précisément les mises en garde délivrées à l'investisseur.
- ✓ Pour les investisseurs en LMNP/résidences gérées : cet arrêt ouvre une voie d'action contre les intermédiaires ayant commercialisé des programmes dont la valeur s'est fortement dépréciée.



RÉSIDENCES DE TOURISME : LA CLAUSE DE RENONCIATION À L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION EST RÉPUTÉE NON ÉCRITE

Dans un bail commercial portant sur un lot de résidence de tourisme, une clause prévoyait la renonciation expresse du preneur à toute indemnité d'éviction. Par un premier arrêt, la Cour de cassation avait cassé l'arrêt de CA Poitiers du 30 août 2022 qui avait déclaré la clause non écrite et ordonné une expertise. La cour d'appel de renvoi (CA Poitiers, 5 déc. 2023) a rendu un second arrêt condamnant les bailleurs au paiement d'une indemnité d'éviction après dépôt de l'expertise.

→ **Le principe** : posé par la première cassation — une clause de renonciation à l'indemnité d'éviction fait échec aux droits d'ordre public du statut des baux commerciaux (art. L. 145-15 C. com.) et est réputée non écrite.

→ **La solution** : la cassation du premier arrêt de CA Poitiers (30 août 2022) entraîne par voie de conséquence l'annulation du second arrêt (5 déc. 2023), rendu après dépôt de l'expertise ordonnée par l'arrêt cassé. La Cour statue sans renvoi (art. 625 al. 2 CPC). Visa : art. 625 al. 2 CPC.

À RETENIR

- ✓ Toute clause d'un bail commercial en résidence gérée prévoyant une renonciation à l'indemnité d'éviction est inefficace et réputée non écrite.
- ✓ Cette solution vaut pour toutes les résidences gérées (tourisme, étudiantes, seniors, EHPAD) dès lors que le bail est soumis au statut des baux commerciaux.
- ✓ Pour les bailleurs : anticiper l'indemnité d'éviction au moment du refus de renouvellement, quelles que soient les clauses du bail.

RÉSIDENCE DE TOURISME EN COPROPRIÉTÉ : L'EXPLOITANT UNIQUE N'A PAS DE MONOPOLE SUR LA GESTION DES LOTS

Deux copropriétaires d'une résidence de tourisme refusent de passer par l'exploitant unique (SEVOR) et entendent louer leur lot de manière autonome. Le syndicat, soutenu par SEVOR, les assigne. Le règlement de copropriété, invoqué à l'appui, reproduisait les exigences légales du Code du tourisme (art. D. 321-2) et précisait que les lots hors exploitation pouvaient être « *occupés bourgeoisement* ». La Cour d'appel Rennes avait interdit toute location autonome.

→ **L'argument rejeté** : la Cour d'appel avait interprété le règlement comme imposant une obligation de passer par l'exploitant pour l'ensemble des lots. La Cour de cassation censure ce raisonnement : le règlement reproduisait simplement les textes légaux sans créer d'obligation d'exclusivité supplémentaire, et prévoyait même que les lots hors exploitation pouvaient être « occupés bourgeoisement ». La CA a dénaturé ces stipulations.

→ **La solution** : l'obligation de gestion unique (art. D. 321-1 et D. 321-2 C. tourisme) ne vise que les lots intégrés au périmètre de la résidence classée (au moins 70 % des lots). Les copropriétaires hors périmètre conservent la pleine jouissance de leur lot (art. 8 et 9 loi 10 juill. 1965), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la destination de la résidence — ce que la CA n'avait pas constaté.

À RETENIR

- ✓ La liberté du bailleur est la règle : seule une clause du règlement de copropriété claire, précise et conforme au droit peut imposer de passer par l'exploitant. La simple reprise des exigences légales ne crée pas d'obligation d'exclusivité.
- ✓ La Cour d'appel ne peut pas interdire une location autonome sans constater que celle-ci porte atteinte à la destination de résidence de tourisme. Ce constat est indispensable et ne peut résulter d'une simple interprétation étendue du règlement.
- ✓ Levier pour les bailleurs en litige avec l'exploitant ou le syndicat : contester l'interdiction de gestion autonome en exigeant la démonstration d'une atteinte effective à la destination. Visa : art. 8 et 9 loi 10 juill. 1965 ; art. D. 321-1 et D. 321-2 C. tourisme.



RÉSIDENCE DE TOURISME EN COPROPRIÉTÉ : LE SYNDICAT RESTE MAÎTRE DE L'ACTION CONTRE LES CONSTRUCTEURS



Dans une résidence de tourisme en copropriété, les baux commerciaux conclus avec l'exploitant unique contenaient une clause de subrogation dans les droits des copropriétaires contre les constructeurs. Le syndicat engage une action en garantie décennale pour des désordres aux parties communes. Les constructeurs contestent sa qualité à agir.

“La clause de subrogation prive le syndicat de sa qualité à agir : seul l'exploitant peut agir contre les constructeurs”

Cet argument est rejeté : la clause de subrogation est inopposable au syndicat.

LA SOLUTION

Ni l'exigence d'un exploitant unique (art. D. 321-2 C. tourisme) ni une clause de subrogation insérée dans un bail commercial par un copropriétaire (qui ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en détient) ne prive le syndicat de sa qualité à agir contre les constructeurs pour les dommages aux parties communes (art. 15 loi 1965 ; art. 1346-4 C. civ.).

Cassation de CA Chambéry 6 juin 2023. Renvoi devant CA Lyon. Visa : art. 1346-4 al. 1 C. civ. ; art. 15 al. 1 loi 10 juill. 1965 ; art. D. 321-2 C. tourisme.

RÉSIDENCE DE TOURISME : NULLITÉ DE FOND DU CONGÉ SIGNIFIÉ À LA MAUVAISE ENTITÉ

M. et Mme [L] ont acquis en 2011 un appartement dans une résidence PV à Samoëns (74), donné à bail à la société PV Résidences & Resorts France (prise d'effet : 3 mai 2015). Par acte du 16 déc. 2020, cette société a apporté la branche d'exploitation touristique à PV Exploitation France, devenue locataire de plein droit. En 2024, les bailleurs vendent leur lot et délivrent congé à effet au 31 août 2024 — mais le signifient à PV Holding (société de prise de participation) et non à PV Exploitation France. Cette dernière réclame 82 190 € d'indemnité d'éviction.

→ **La nullité de fond** : la signification du congé à PV Holding ne constitue pas une erreur matérielle, non plus qu'un vice de forme qui supposerait la preuve d'un grief. C'est une nullité de fond : le congé n'a pas été délivré à la locataire. La dénomination même « PV Holding » — société de prise de participation — rendait l'erreur manifeste.

→ **La conséquence** : il existe une contestation sérieuse sur la régularité du congé, ce qui excède les pouvoirs du juge des référés (art. 834 CPC). La CA infirme l'ordonnance, rejette la mesure d'expertise judiciaire ordonnée en première instance, et condamne les bailleurs aux dépens ainsi qu'à 4 000 € au titre de l'art. 700 CPC. Visa : art. L. 145-16 C. com. ; art. 834 CPC.

À RETENIR

- ✓ Vérifier l'identité exacte du preneur avant toute signification de congé : consulter l'extrait Kbis à jour. En cas d'apport partiel d'actif, de fusion ou de TUP, le bail est transmis de plein droit à la société bénéficiaire (art. L. 145-16 al. 2 C. com.).
- ✓ La nullité de fond pour erreur sur le destinataire du congé n'est pas soumise à la preuve d'un grief (contrairement au vice de forme). Elle ne peut être ni couverte, ni régularisée : un nouveau congé est nécessaire, avec reprise du délai.
- ✓ Dans le groupe Pierre & Vacances : le preneur à bail est PV Exploitation France (RCS 884 607 193) depuis l'apport partiel d'actif du 16 déc. 2020, distincte de PV Holding et de PV Résidences & Resorts France. Vérification indispensable avant toute procédure.



WOOG

Marine Parmentier

Avocat au Barreau de Paris — Woog & Associés
mparmentier@woogassocies.com • 01 44 69 25 50