



IMMOBILIER

#103
JUILLET
2021

Dans ce numéro

- # Logement social
- # Copropriété et ensembles immobiliers
- # Construction

#LOGEMENT SOCIAL

● Supplément de loyer de solidarité : non-rétroactivité de la loi ELAN

Les organismes d'HLM ne sont pas tenus de proposer un nouveau bail et peuvent notifier un supplément de loyer de solidarité lorsque la convention avec l'État a été signée antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

En cas d'acquisition et de conventionnement par un organisme d'HLM d'un logement du parc privé, ce logement devient social alors que les contrats dont bénéficient les locataires en place relèvent pour la plupart de la loi du 6 juillet 1989. Dans une telle hypothèse, le dispositif légal tel qu'amendé par la loi du 23 novembre 2018 dite ELAN prévoit que les locataires bénéficient d'une option : soit ils concluent un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention, soit ils conservent leur ancien bail, lequel reste soumis à la loi de 1989. Dans ce second cas et si leurs ressources sont supérieures au plafond de ressources applicable pour l'attribution de tels logements, ils ne peuvent être contraints de payer un supplément de loyer de solidarité, mais ils renoncent aux dispositions favorables du secteur.

La décision rapportée retient que les dispositions issues de la loi ELAN sont dépourvues de caractère interprétatif justifiant une application rétroactive. Dès lors, les textes anciens continuent de s'appliquer lorsque le conventionnement est antérieur à l'entrée en vigueur de la loi. En l'espèce, la convention avec l'État ayant été conclue le 6 juin 2014, l'organisme HLM pouvait donc valablement notifier un supplément de loyer dès 2015, sans être tenue de proposer un nouveau bail.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 3 juin
2021, n° 20-12.353

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Vente d'un lot par adjudication : qui paie quoi ?

Lors de la vente d'un lot de copropriété par adjudication, si le paiement de la provision de charges incombe au copropriétaire saisi, c'est l'adjudicataire qui est redevable du coût de l'état daté. La Cour de cassation l'a précisé dans un arrêt rendu le 20 mai dernier.

En l'espèce, alors que la provision sur charges du 4^e trimestre était exigible le 1^{er} octobre et que l'adjudication avait eu lieu le 5, le copropriétaire saisi faisait grief au juge du fond de l'avoir condamné à verser au syndicat une certaine somme au titre d'un arriéré de charges. Il estimait que si les articles 6-2 du décret du 17 mars 1967 et 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoient qu'« à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot », le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, ces dispositions ne jouent pas ici.

La troisième chambre civile ne l'entend pas de cette oreille. Elle souligne que les articles précités ont vocation à s'appliquer en cas de vente par adjudication d'un lot de copropriété, à l'occasion de laquelle « le paiement de la provision de charges [exigible] incombe au copropriétaire saisi ».

S'agissant en revanche du coût de l'état daté mis à la charge du « copropriétaire concerné » à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot par l'article 10-1 de la loi de 1965, les hauts magistrats retiennent qu'il s'agit de l'adjudicataire. Ce coût se rattache en effet à la catégorie des frais de la vente supportés par le bénéficiaire de l'adjudication, aux termes de l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution. L'imputation du coût de l'état daté au copropriétaire concerné n'est donc pas applicable en cas de vente par adjudication d'un lot de copropriété.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 20 mai
2021, n° 20-15.633



↳ #CONSTRUCTION

● Ouvrage sur le terrain d'autrui : retour sur la notion de bonne foi

La bonne foi au sens de l'article 555 du code civil concerne celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Un homme construit une maison sur un terrain appartenant à sa fille. Après avoir quitté les lieux, il l'assigne en remboursement sur le fondement de l'article 555 du code civil. La cour d'appel rejette sa demande et ordonne la démolition, à ses frais, de la construction, aux motifs qu'il ne prouvait pas avoir été titulaire d'un titre translatif de propriété dont il ignorait les vices.

Ainsi, la question soulevée en l'espèce était celle de l'indemnisation du constructeur. Celle-ci est régie, en l'absence de convention permettant de régler le sort de la construction, par l'article 555 du code civil. Son alinéa 1^{er} précise que lorsque les constructions ont été faites par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du sol a le choix soit de conserver la propriété des constructions, soit d'obliger le tiers à les enlever. Dans le premier cas, le propriétaire du terrain doit, à sa convenance, lui rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions (C. civ., art. 555, al. 3). Dans le second cas, la destruction a lieu aux frais du tiers (C. civ., art. 555, al. 2). Toutefois, un tel choix n'est offert au propriétaire du sol que si le tiers est de mauvaise foi (C. civ., art. 555, al. 4).

Dès lors, comment définir la notion de « bonne foi » ? Doit-elle être entendue strictement, par référence à l'article 550 du code civil, ou, plus largement, sur le modèle de la bonne foi contractuelle ? En d'autres termes, est-il nécessaire que le constructeur ait possédé le terrain comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices, ou son comportement loyal et honnête – notamment lorsqu'une autorisation de construire lui a été accordée par le propriétaire du sol – est-il suffisant ?

La Cour de cassation opte pour la première alternative, en rappelant que « la bonne foi au sens de l'article 555 du code civil s'entend par référence à l'article 550 du même code et concerne celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ». Au cas particulier, le constructeur ne pouvait donc être de bonne foi car, même si sa fille l'avait autorisé à réaliser les constructions, il ne disposait d'aucun titre translatif de propriété. Son pourvoi est par conséquent rejeté.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 15 avr.
2021, n° 20-13.649



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.