



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

Construction

#BAIL

● Tacite reconduction du bail verbal

Le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale conclu par des bailleurs personnes physiques, en SCI familiale ou en indivision, l'est pour une durée au moins égale à trois ans. En l'absence de congé valablement donné par les bailleurs, ce contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement par périodes triennales.

Ainsi en a décidé la Cour de cassation dans une affaire où une commune demandait à des bailleurs indivis de lui rembourser les sommes qu'elle avait engagées en leur lieu et place afin de reloger un locataire, à la suite d'un arrêté de péril. Lors de la prise de l'arrêté, l'occupant était-il locataire au sens de la loi du 6 juillet 1989 et l'action en remboursement devait-elle alors prospérer ? Ou bien était-il occupant sans titre, ce qui remettait en question l'obligation de relogement et le bien-fondé de la demande de la commune ?

Les juges d'appel ont rejeté la demande au motif que si l'existence d'un contrat de bail verbal par le passé n'est pas contestée par les parties, sa reconduction tacite ne peut être supposée. La troisième chambre civile casse cette solution sur le fondement de l'article 10 de la loi de 1989, et plus particulièrement de ses alinéas 1 à 3, relatifs à la durée du bail et au mécanisme de reconduction tacite du contrat arrivé à son terme sans qu'un congé n'ait été délivré.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 17 nov.
2021, n° 20-19.450

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Bail et droit de jouissance privative sur une partie commune

Un bailleur peut louer les parties privatives d'un lot de copropriété sans y associer le droit de jouissance privative qui y est accessoire. Aussi, le locataire ne peut pas exiger du bailleur qu'il lui en accorde l'usage s'il n'est pas mentionné dans le bail.

Ce sont des locaux à usage de pharmacie qui avaient ici été donnés à bail. Le contrat de bail n'incluait pas la jouissance d'une cour, partie commune, qui était rattachée au lot objet du contrat. À la suite de l'installation d'un dispositif l'empêchant d'avoir accès à cette cour, le locataire a assigné les bailleurs aux fins de les voir condamnés à lui remettre la clé du dispositif. Selon lui, le lot de copropriété auquel est rattaché un droit de jouissance privative sur une partie commune ne peut être cédé ni loué sans ce droit.

Les hauts magistrats rétorquent néanmoins qu'« un copropriétaire peut donner à bail les parties privatives de son lot, indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties communes attaché à ce lot ». La prétention du locataire est rejetée.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 23 sept.
2021, n° 20-18.901

#CONSTRUCTION

● L'assureur dommages-ouvrage doit répondre dans les 60 jours à toute déclaration de sinistre

L'assureur dommages-ouvrage est tenu de répondre dans un délai de soixante jours à toute déclaration de sinistre, y compris lorsque les désordres sont identiques à ceux précédemment dénoncés, sous peine de ne pas pouvoir opposer la prescription biennale acquise lors de la seconde déclaration.

Dans l'affaire ici commentée, des époux avaient conclu un contrat de construction de maison individuelle



↳ en mars 2008. Se plaignant de malfaçons, ils ont, après expertise, assigné le constructeur en résiliation du contrat à ses torts et en indemnisation de leurs préjudices. Ils ont en outre appelé en intervention forcée l'assureur dommages-ouvrage et la Caisse de garantie immobilière, cette dernière ayant octroyé une garantie de livraison à prix et délais convenus.

La cour d'appel a déclaré leur demande irrecevable à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage. Selon la cour, les désordres déclarés en décembre 2012 sont exactement identiques à ceux qui ont été dénoncés par une première déclaration de sinistres datant d'avril 2009. Or, pour ceux-ci, les maîtres de l'ouvrage sont prescrits car ils n'ont pas introduit leur action dans le nouveau délai de prescription biennale ayant couru à la suite de cette première déclaration et de la désignation d'un expert par l'assureur. L'arrêt d'appel est cassé, au visa de l'article L. 242-1, alinéas 3 et 5, du code des assurances.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 30 sept.
2021, n° 20-18.883
.....



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.