



IMMOBILIER

#II2

MAI
2022

Dans ce numéro

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

Expropriation

#BAIL

• Loi applicable au cautionnement en matière de bail d'habitation

Le cautionnement relatif à un bail d'habitation étant spécifiquement régi par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, les anciens articles du code de la consommation relatifs au cautionnement souscrit par une personne physique envers un créancier professionnel ne lui sont pas applicables.

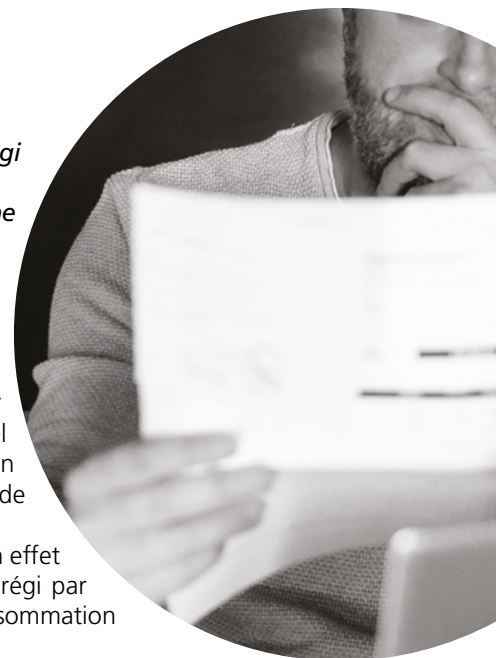
Le régime applicable au cautionnement donné dans le cadre d'un bail d'habitation relève uniquement de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, décide la Cour de cassation par un arrêt rendu le 17 février dernier.

Une caution solidaire de l'engagement d'un locataire arguait de la qualité de créancier professionnel du bailleur (une société civile immobilière) pour demander l'annulation de son engagement, faute pour le professionnel d'avoir respecté les règles protectrices du consommateur. Précision importante : à l'époque des faits, ces règles étaient édictées par le code de la consommation.

La caution est déboutée de sa demande. La troisième chambre civile juge en effet que le cautionnement relatif à un bail d'habitation étant spécifiquement régi par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, les articles du code de la consommation relatifs au cautionnement ne lui sont pas applicables.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 17 févr.
2022, n° 21-12.934



#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

• Constitutionnalité de la distinction consommateur/non-professionnel

En réservant la prescription biennale aux seuls consommateurs à l'exclusion des non-professionnels, l'article L. 218-2 du code de la consommation n'est pas contraire à la Constitution.

L'article L. 218-2 du code de la consommation, en ce qu'il ne prévoit pas expressément que la prescription biennale qui s'applique à l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, bénéficie également aux non-professionnels, méconnaît-il les principes constitutionnels d'égalité devant la loi et d'égalité devant la justice ? Telle était la question prioritaire de constitutionnalité qu'un syndicat de copropriétaires souhaitait que la Cour de cassation transmette au Conseil constitutionnel. La Cour considère toutefois que cette question ne présente pas un caractère sérieux. Elle indique « qu'à la différence d'un consommateur, un non-professionnel est une personne morale, de sorte que la différence de traitement critiquée qui est ainsi fondée sur une différence objective de situation, est en rapport avec l'objet de la loi tendant à assurer la protection des consommateurs dans leurs rapports avec les professionnels ».

C'est là rappeler que la distinction entre consommateurs et non-professionnels repose sur le type de personnalité juridique : alors que le consommateur est une personne physique qui agit à des fins n'entrant pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, le non-professionnel est une personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 17 févr.
2022, n° 21-19.829

↳ #EXPROPRIATION

● Plus-value sur le bien revendu par l'expropriant

Le juge de l'expropriation n'est pas tenu de procéder à un contrôle relatif à l'atteinte disproportionnée au droit au respect des biens, résultant de la plus-value bénéficiant à l'expropriant lors de la revente des parcelles expropriées pour la réalisation de l'opération d'utilité publique.

Le litige concernait un couple dont plusieurs parcelles avaient fait l'objet d'une expropriation au profit de la société publique locale *Territoire d'innovation*. Une partie des biens expropriés avait été revendue à brève échéance et au prix du marché par la société, lui ayant ainsi permis de réaliser rapidement une plus-value substantielle au détriment des expropriés.

Rejetant leur pourvoi, la troisième chambre civile retient que la privation de plus-value revendiquée par les expropriés, dépourvue de lien direct avec le préjudice résultant de la dépossession, ne peut en conséquence être indemnisée par le juge de l'expropriation. Elle se place, par là même, dans la droite ligne d'une décision du Conseil constitutionnel du 11 juin 2021. Le Conseil y avait indiqué que la hausse de la valeur vénale d'un bien exproprié n'a pas vocation à être prise en compte dans le calcul de l'indemnité due à l'exproprié, alors même que l'expropriant entend céder le bien à un prix déjà déterminé et incluant cette hausse.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 2 mars
2022, n° 20-17.133
.....



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.