



IMMOBILIER



Dans ce numéro

Bail

Crédit immobilier

Assurance

#BAIL

• Airbnb et logement social ne font pas bon ménage...

La Cour de cassation juge qu'en cas de sous-location illicite, la vocation sociale du logement est une circonstance aggravante justifiant la résiliation du bail. La Cour confirme en outre sa jurisprudence relative à la restitution des sous-loyers.

Le locataire d'un logement conventionné avait occasionnellement sous-loué une chambre par l'intermédiaire de Airbnb. Aussi le bailleur l'a-t-il assigné aux fins de mettre fin au bail et de se voir restituer la totalité des sous-loyers.

Concernant la demande en résiliation, la cour d'appel a estimé que le manquement du locataire n'est pas d'une gravité suffisante, au vu de la fréquence des sous-locations (en moyenne 3,5 locations par mois sur une période de 38 mois) et de la surface sous-louée (une seule chambre, le reste de l'appartement demeurant occupé par le locataire et sa famille). La cour a également relevé que le bailleur n'a pas mis en demeure le locataire de cesser cette activité préalablement à l'assignation.

La troisième chambre civile ne partage toutefois pas ce point de vue. Elle reproche aux juges du fond de ne pas avoir examiné la gravité de la faute du preneur au regard des circonstances résultant du régime applicable aux logements conventionnés, de l'interdiction légale de sous-location et d'un changement de destination des locaux susceptibles d'être caractérisé par l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement conventionné.

Par ailleurs, sauf si cette formalité est expressément exigée par un texte, la Cour de cassation ne subordonne pas l'action en résiliation à la mise en demeure préalable du créancier fautif.

S'agissant de la demande en restitution, la haute juridiction réaffirme que le loyer constitue un fruit civil de la propriété et que le preneur, auteur de la sous-location interdite, ne pouvait être un possesseur de bonne foi. Or, aux termes de l'article 549 du code civil, « [le] simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi ». Dès lors, les juges d'appel ne pouvaient considérer que seule la plus-value résultant des sous-locations illégales devait être remboursée et, par suite, limiter la restitution au montant des sous-loyers déduction faite des loyers perçus en exécution du bail.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 22 juin 2022, n° 21-18.612

#CRÉDIT IMMOBILIER

• Condition résolutoire et devoir de mise en garde

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation procède à d'utiles rappels en matière de crédit immobilier, concernant à la fois l'usage de la condition résolutoire et l'appréciation du devoir de mise en garde de l'établissement bancaire.

Les hauts magistrats indiquent tout d'abord qu'en vertu de l'article L. 312-12 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-31 du 14 mars 2016 (version applicable en l'espèce), lorsque les coemprunteurs souscrivent un emprunt en vue de l'acquisition d'un immeuble et que cette acquisition se réalise dans les quatre mois, la condition résolutoire ne peut produire effet, peu important qu'un seul des emprunteurs ait procédé à cette acquisition. En l'occurrence, tel était le cas dès lors que les acquéreurs avaient souscrit des prêts en octobre 2009 et que le bien avait été acquis en novembre de la même année.

La Cour souligne ensuite que selon l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à ladite ordonnance, lorsqu'un emprunt est souscrit par plusieurs emprunteurs, l'existence d'un risque d'endettement excessif

→ Civ. 1^{re}, 29 juin 2022, n° 21-11.690



↳ résultant de celui-ci doit s'apprécier au regard des capacités financières globales de ces coemprunteurs. Or les juges d'appel avaient ici condamné la banque à verser des dommages-intérêts à l'un des emprunteurs – lesquels n'étaient pas mariés - en ne prenant en compte que les ressources et charges de ce dernier, et non l'ensemble des biens et revenus des intéressés. C'était là violer l'article 1147 précité.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#VENTE

● Vices cachés : pas d'exonération pour le maçon assimilé au vendeur professionnel

Tenu de connaître les vices afférents au bien qu'il cède, le vendeur professionnel ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés.

Le vendeur d'une ancienne ferme avait effectué des travaux de rénovation avant de la vendre. Ultérieurement, une expertise avait révélé que de graves désordres affectaient l'immeuble, conduisant l'acquéreur à solliciter du vendeur une diminution du prix et une indemnisation au titre des vices cachés.

Les juges d'appel le lui refusèrent. Selon eux, l'entrepreneur en maçonnerie ne possédait pas les connaissances techniques nécessaires pour anticiper un vice du sol au moment des travaux et, de ce fait, la clause exonératoire de responsabilité stipulée dans le contrat de vente devait être appliquée.

La Cour de cassation rétorque qu'en vertu de l'article 1643 du code civil, le vendeur professionnel, tenu de connaître les vices de la chose vendue, ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés. Or, puisque l'intéressé avait, en l'occurrence, réalisé lui-même les travaux de réhabilitation, y compris le sol. Il ne pouvait donc invoquer la clause pour échapper à la mise en œuvre de ladite garantie.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 15 juin
2022, n° 21-21.143
.....



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.