



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- # Bail
- # Urbanisme
- # Environnement

#BAIL

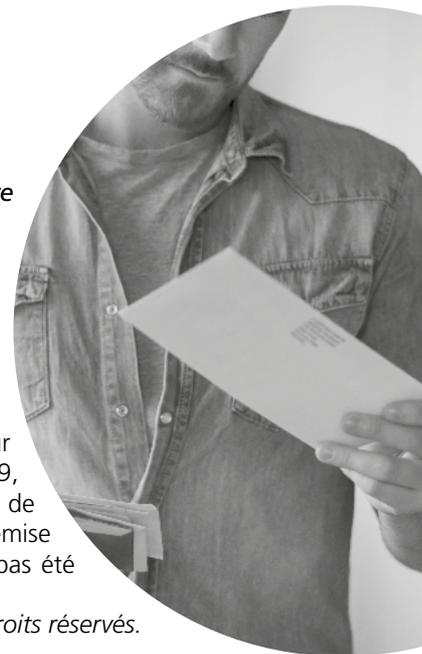
● Attention à la régularité du congé !

N'est pas régulièrement donné le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention « pli avisé et non réclamé ».

Le locataire signataire d'un bail d'habitation avait donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée le 17 avril 2015, pour une fin de bail au 31 juillet 2015. Alors même que la lettre lui était revenue avec la mention « pli avisé et non réclamé », il estimait ne pas devoir verser le loyer du mois d'août 2015.

Mais le congé avait-il été régulièrement donné pour le 31 juillet ? Non, répond la Cour de cassation. Elle réaffirme qu'aux termes de l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989, le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre. Or, en l'espèce, la lettre recommandée notifiant congé n'avait pas été reçue par les bailleurs...

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 21 sept.
2022, n° 21-17.691

#URBANISME

● Permis de construire modificatif : évolution jurisprudentielle

La section du contentieux du Conseil d'État redéfinit le champ du permis de construire modificatif pour l'aligner sur celui du permis de régularisation.

Par l'arrêt rapporté, le Conseil d'État aligne le champ du permis de construire modificatif sur celui du permis de régularisation. Désormais, « l'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même ».

Le Conseil précise en outre les pouvoirs du juge pour mettre en œuvre la procédure d'information des parties prévue à l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative. En vertu de cet article, lorsque l'affaire est en état d'être jugée, « le tribunal administratif ou la cour administrative d'appel peut mettre en œuvre la procédure d'information des parties définie par les dispositions de cet article en leur indiquant la date ou la période à laquelle il est envisagé de l'appeler à l'audience, ainsi que la date à partir de laquelle l'instruction pourra être close par une clôture à effet immédiat ». Aussi, l'arrêt indique que l'absence de production de mémoire par la partie en défense, que celle-ci ait été ou non mise en demeure de produire, ne fait pas obstacle à ce que le juge, s'il l'estime utile, mette en œuvre cette procédure. Toutefois, la faculté de prendre une ordonnance de clôture d'instruction à effet immédiat n'est ouverte qu'à compter de la date fixée dans la lettre d'information et une fois expiré chacun des délais laissés aux parties pour produire un mémoire ou répliquer aux mémoires communiqués.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ CE, sect., 26 juill.
2022, n° 437765

#ENVIRONNEMENT

● Quand la vente est polluée par... des algues

Les réponses mensongères, avec volonté de tromper, d'un vendeur quant à la présence d'algues toxiques constituent un dol et l'échouage saisonnier de celles-ci peut constituer un vice caché.



↳ Un vendeur avait cédé une maison à usage d'habitation située en Martinique, très proche de l'océan. À la suite de cette vente, l'acquéreur a invoqué un défaut d'information sur les nuisances liées à l'échouage saisonnier d'algues sargasses. Il a assigné le vendeur en annulation de la vente sur le fondement du dol et, subsidiairement, en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Sur le premier point, la Cour de cassation rappelle que le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Ainsi, le simple constat de réponses mensongères avec la volonté de tromper suffit à caractériser le dol.

Sur le second point, les juges du quai de l'Horloge relèvent que le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. Aussi, en considérant ici qu'un phénomène extérieur, naturel et imprévisible n'est pas un vice caché, la cour d'appel a ajouté à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 15 juin
2022, n° 21-13.286
.....



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.