

IMMOBILIER

Dans ce numéro

- Bail
- Droit rural
- Copropriété et ensembles immobiliers

BAIL

Droit au maintien dans les lieux : *quid* en cas de logement de substitution ?

Le bailleur peut obtenir la déchéance du droit au maintien dans les lieux du locataire qui dispose d'un autre local, même indécent. Il incombe toutefois au juge du fond de répondre au preneur faisant valoir que ce logement ne répond pas à ses besoins, dès lors que son occupation imposerait un changement profond dans ses conditions d'existence.

Le locataire d'un « deux pièces » soumis au régime de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 avait reçu du bailleur un congé avec déchéance de son droit au maintien dans les lieux. L'article 10, 9°, de ladite loi précise en effet que ce droit tombe lorsque le preneur dispose d'un autre local répondant à ses besoins et à ceux des personnes membres de sa famille ou à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois. Or l'intéressé était ici propriétaire d'un studio.

Le locataire invoquait néanmoins, en premier lieu, le caractère non décent du studio et, en second lieu, l'inadéquation de ce logement de substitution.

Sur le premier point, il n'obtient pas gain de cause. La Cour de cassation estime que les dispositions relatives à l'obligation, pour le bailleur, de délivrer un logement décent sont applicables aux seuls logements objets d'un bail d'habitation.

Sur le second point, en revanche, la Cour censure l'arrêt d'appel. Dès lors que le locataire exerçait son activité professionnelle dans le studio et prétendait qu'il ne pourrait à la fois y vivre et y exercer son métier, les juges du second degré auraient dû répondre à ses conclusions faisant valoir que l'occupation de ce local lui imposerait un changement profond de ses conditions d'existence.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

DROIT RURAL

Requalification en bail rural : point de départ du délai de prescription

L'action en requalification en bail rural d'une convention se prescrit à compter de sa conclusion, mais l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.

Il était ici question d'une « convention pluriannuelle de pâturage » dont les preneurs demandaient, depuis 2017, la requalification en bail rural. Conclu pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} avril 2009, le contrat avait été tacitement reconduit à son terme. La cour d'appel a déclaré l'action prescrite au motif que, sauf en cas de fraude, le délai de prescription quinquennal court à compter de la date de la conclusion du contrat initial, nonobstant sa tacite reconduction.

La haute juridiction désapprouve. Elle rappelle que le bail tacitement reconduit est un nouveau bail, distinct du bail initial. Elle relève en outre que le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent mais dont la durée est indéterminée (art. 1214 du code civil), et que la tacite reconduction produit les mêmes effets que le renouvellement du contrat (art. 1215 du même code).

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
14 déc. 2023,
n° 21-21.964

● Civ. 3^e,
16 nov. 2023,
n° 21-18.360



●●● COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Suppression du syndicat secondaire : pas de syndicat principal à l'instance

Le syndicat principal de copropriété n'a pas à être entendu ou appelé à l'instance qui a pour objet l'annulation de l'assemblée générale constitutive du syndicat secondaire, indique la Cour de cassation dans un arrêt du 30 novembre dernier.

En l'occurrence, le syndicat secondaire avait été institué par une assemblée générale spéciale regroupant les seuls copropriétaires d'un des bâtiments de l'ensemble immobilier, puis contesté par certains de ces copropriétaires. La demande d'annulation ayant été accueillie favorablement par les juges d'appel, le syndicat secondaire – dûment représenté par son syndic – s'est pourvu en cassation. Et selon lui, il convenait d'appeler en la cause le syndicat principal de copropriété dès lors que la constitution ou la suppression d'un syndicat secondaire intéresse directement l'organisation et le fonctionnement de la copropriété dans son ensemble.

Cette argumentation est repoussée par la troisième chambre civile. Celle-ci relève qu'il résulte de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que les copropriétaires des lots concernés par un syndicat secondaire décident seuls de sa constitution dans le cadre d'une assemblée générale spéciale à laquelle le syndicat principal n'est pas convoqué. L'instance ayant pour objet l'annulation d'une assemblée spéciale et la suppression consécutive d'un syndicat secondaire qui y a été créé a ainsi pour finalité de juger, au sens de l'article 14 du code de procédure civile, ce seul syndicat secondaire.

● Civ. 3^e,
30 nov. 2023,
n° 22-21.579

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre 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 bénéficiaire 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.