

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

- Copropriété et ensembles immobiliers
- Expropriation
- Bail

## COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### Rôle du juge en cas de constat d'illicéité d'une clause du règlement de copropriété

*Le juge qui constate qu'une clause relative à la répartition des charges du règlement de copropriété est non conforme aux dispositions légales et réglementaires doit réputer cette dernière comme non-écrite et procéder, lui-même, à une nouvelle répartition.*

Un propriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la clause de répartition des charges du règlement de copropriété, en établissement d'une nouvelle répartition des charges, et en remboursement des charges indûment payées depuis l'acquisition de son lot. Il invoquait que l'état descriptif de division de l'immeuble, soumis au statut de la copropriété, a fait l'objet de modifications à deux reprises, sans que le règlement de copropriété, établi en 1964, ne le soit. La cour d'appel a déclaré nulle la clause de répartition des charges du règlement de copropriété, comme non conforme à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, et ordonné la réalisation d'une nouvelle répartition des charges conformes aux modifications apportées. Les hauts magistrats ont cassé l'arrêt d'appel. Ils rappellent que la clause de répartition des charges, non conforme aux dispositions légales et réglementaires, est réputée non-écrite et que c'est au juge de procéder à une nouvelle répartition et d'en fixer les modalités.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
25 janv. 2024,  
n° 22-22.036

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

## EXPROPRIATION

### Expropriation : incidence de la prescription de l'action publique sur une construction irrégulière

*La prescription de l'action publique ne rend pas régulière une construction édifiée illégalement et n'ouvre pas droit à indemnisation.*

Le préfet de l'Essonne a, par arrêté, déclaré d'utilité publique un projet d'aménagement sur deux de ses communes. Les terrains nécessaires ont été déclarés cessibles au profit de la société d'économie mixte en charge du projet. Parmi eux, une construction sans autorisation figure sur une des parcelles. Une ordonnance d'expropriation est intervenue le 9 septembre 2019. La société d'économie mixte a saisi le juge de l'expropriation du département de l'Essonne faute de trouver, avec le propriétaire de la parcelle litigieuse, un accord sur le montant des indemnités de dépossession. La cour d'appel qui relève qu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit, fait application de l'article L. 311-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour fixer des indemnités alternatives. Elle juge que « ne donne pas droit à indemnisation le préjudice afférent à une construction édifiée illégalement, sauf si l'infraction pénale est prescrite ». Or, l'exproprié fait valoir que la prescription est acquise, la construction étant édifiée depuis plus de dix ans.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
15 févr. 2024,  
n° 22-16.460.



- La Cour de cassation juge que l'exproprié ne saurait invoquer un droit à indemnisation même si l'action en démolition est prescrite au jour de l'expropriation. En effet, la prescription de l'action pénale ne rend pas la construction régulière. Dès lors, l'exproprié ne pouvait invoquer un droit juridiquement protégé dont la perte pourrait ouvrir droit à indemnisation.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

## BAIL

### Loyer impayé : le non-respect des obligations du bailleur emprunteur à taux zéro ne peut pas être invoqué par le locataire

*Le locataire ne peut se prévaloir du non-respect par le bailleur de ses obligations en qualité d'emprunteur d'un prêt à taux zéro pour contester l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer.*

Le bailleur a délivré au locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire et l'a assigné en constatation de la résiliation du bail, expulsion et paiement d'un arriéré locatif ainsi que d'une indemnité d'occupation. Le locataire a invoqué le non-respect par le bailleur de ses obligations en tant que bénéficiaire d'un prêt à taux zéro. Dès lors, le bailleur ne pouvait se prévaloir de stipulations d'un bail conclu en violation des dispositions légales lui interdisant le louer le bien lui appartenant ou limitant à tout le moins le montant du loyer exigible. La haute cour rejette le pourvoi après avoir constaté que le non-respect des conditions d'un prêt à taux zéro est sanctionné par le remboursement de l'intégralité du prêt et juge que le locataire ne pouvait se prévaloir de cette cause pour justifier le défaut de paiement du loyer.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
14 mars 2024,  
n° 21-25.798



#### 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.