



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Bail - Sûreté et publicité foncière
- ~~~~~ # Copropriété et ensembles immobiliers

#BAIL

● Indivisaire locataire, vous ne devez aucune indemnité d'occupation !

L'indivisaire qui occupe un bien indivis en qualité de locataire ne porte pas atteinte aux droits égaux et concurrents des coindivisaires, peu important que la valeur locative de l'immeuble soit nettement supérieure au montant du loyer acquitté.

Aux termes de l'article 815-9 du code civil, « chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires » (al. 1). En outre, « l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité » (al. 2). Mais qu'en est-il lorsque l'un des indivisaires est par ailleurs locataire d'un bien indivis, pour un loyer très inférieur à la valeur locative du bien ?

En l'espèce, un père avait octroyé à sa fille un bail verbal très avantageux sur un bien immobilier dont il était propriétaire. Le loyer versé n'était que de 381,12 € alors que la valeur locative du bien s'élevait à 1.200 €. Au décès du père, la fille fut appelée à hériter en concours avec son frère et sa mère. Elle devint alors indivisaire du bien sans perdre sa qualité de locataire (le contrat de bail avait été transmis aux ayants-cause). Des difficultés sont apparues dans le cadre de la liquidation et du partage de la succession et les coindivisaires ont sollicité le versement d'une indemnité d'occupation sur le fondement de l'article 815-9 du code civil. La demande fut rejetée en première instance mais accueillie en appel. Selon les juges du fond, la nette différence entre la valeur locative du bien et le loyer versé en exécution du bail justifiait qu'il soit fait application de l'article 815-9 du code civil.

La Cour de cassation retient une solution tout autre. Elle indique qu'en condamnant la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation tout en constatant que l'immeuble était occupé en qualité de locataire, la cour d'appel a violé l'article précité : aucune atteinte n'était portée aux droits égaux et concurrents des coindivisaires. Autrement dit, d'une part, le bail « chasse » l'indemnité d'occupation ; il n'y a en effet pas d'atteinte aux droits des indivisaires qui, tous, exercent leurs droits sur le loyer versé en exécution du bail, fût-il modeste. D'autre part, un bail déséquilibré octroyé à un indivisaire ne donne pas droit au paiement d'une indemnité au bénéfice de l'indivision. Les coindivisaires qui s'estiment défavorisés ne peuvent donc arguer, pour obtenir le versement d'une indemnité d'occupation, de la différence de valeur, même très importante, entre le prix de l'occupation et la valeur de cette occupation.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL - SÛRETÉ ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

● Purge amiable d'une hypothèque et remise des clés au bailleur

La purge amiable est une procédure facultative qui nécessite l'accord du vendeur sans qu'il soit tenu d'y consentir. Par ailleurs, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé et la restitution du local par le preneur suppose la remise effective des clés au bailleur en personne ou à son mandataire.

Deux époux avaient consenti une promesse de vente d'un bien immobilier à une société civile immobilière, jusque-là locataire dudit bien. La bénéficiaire de la promesse ayant levé l'option, le prix de vente fut versé

↳ entre les mains d'un notaire. Ce dernier releva alors l'existence d'une inscription hypothécaire. À défaut d'accord entre les parties sur les modalités de la mainlevée de cette sûreté, le notaire dressa successivement deux procès-verbaux de difficultés. Les vendeurs persistèrent à refuser la purge amiable de l'hypothèque, en dépit de l'accord du créancier hypothécaire. Ils assignèrent la SCI en réalisation judiciaire de la vente avec séquestration ou consignation du prix à hauteur d'une offre réelle de paiement faite au créancier, dans l'attente de la décision à intervenir dans l'instance en radiation sans paiement introduite contre celui-ci. La cour d'appel enjoignit aux vendeurs de signer l'acte authentique de vente sans les modalités particulières exigées et les condamna au paiement de dommages-intérêts, considérant leur refus de procéder à la purge amiable de l'immeuble illégitime. Elle rejeta par ailleurs leur demande en paiement d'une indemnité d'occupation et les condamna à restituer à la SCI le dépôt de garantie, aux motifs que les lieux n'étaient plus occupés matériellement par le preneur.

Dans leur pourvoi en cassation, les vendeurs invoquent, d'une part, la violation par la cour d'appel de l'article 2475 du code civil, lequel ne leur imposerait pas de consentir à la purge amiable de l'immeuble. Ils soutiennent, d'autre part, qu'il appartient au preneur, qui a la charge de la preuve, de restituer l'immeuble loué à l'expiration du bail. La cour d'appel aurait ainsi violé l'article 1737 du code civil en ne constatant pas que le preneur leur avait bel et bien remis les clés.

La troisième chambre civile trouve ainsi l'occasion, en premier lieu, d'affirmer le caractère facultatif de la purge amiable : le vendeur peut refuser cette purge, quand bien même le créancier hypothécaire y aurait, de son côté, donné son accord.

En second lieu, elle rappelle que la libération des lieux à l'expiration du bail ne peut résulter que de la remise effective des clés au bailleur ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 5 mars 2020,
n° 19-10.398

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Prohibition des enseignes publicitaires au regard de la destination de l'immeuble

Une clause d'un règlement de copropriété prohibant l'installation d'enseignes et de panneaux publicitaires sur la façade apporte une restriction licite aux droits des copropriétaires des locaux commerciaux en ce qu'elle est justifiée par la destination de l'immeuble, situé dans le périmètre de protection d'un monument classé d'une commune.

Les propriétaires d'un lot à usage commercial dans un immeuble en copropriété avaient formé tierce opposition à l'encontre d'un arrêt ayant condamné le locataire commercial du local à faire retirer des panneaux publicitaires et enseignes qu'il avait fait apposer sur la façade de l'immeuble. La cour d'appel n'avait pas fait droit à leur demande de rétractation de cette décision en indiquant que la clause du règlement de copropriété, interdisant enseigne et panneau sur la façade de l'immeuble, n'était pas illicite comme portant atteinte aux droits des propriétaires de locaux commerciaux ; cette clause correspondait parfaitement, pour les juges du fond, à la destination de l'immeuble eu égard à sa situation géographique particulière au sein du périmètre de protection des remparts de la ville d'Avignon.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de ces mêmes propriétaires. Elle indique que les juges d'appel pouvaient déduire que la clause du règlement de copropriété par laquelle il ne peut être « placé sur la façade [...] aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque » avait bien été prévue en vue de faire respecter la destination de l'immeuble, celui-ci étant situé dans « le périmètre de protection des remparts de la commune d'Avignon ». La cour d'appel pouvait en déduire que ladite clause n'était pas « illicite au motif qu'elle porterait atteinte aux droits des propriétaires des locaux commerciaux ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 26 mars 2020,
n° 18-22.441



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.