



IMMOBILIER

#95
OCTOBRE BIS
2020

Dans ce numéro

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

Propriété

#BAIL

● Location courte durée : conformité de la réglementation française au droit de l'UE

Le fait de soumettre à autorisation la location habituelle d'un local d'habitation à une clientèle de passage pour des séjours de courte durée est conforme à la directive du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

L'affaire concerne des sociétés propriétaires d'appartements à Paris qui, de manière répétée et sans autorisation préalable de la mairie, ont proposé leurs biens à la location courte durée à destination de la clientèle de passage sur un site internet. Condamnés au paiement d'une amende et au retour des biens en cause à leur usage initial d'habitation, les bailleurs ont formé un pourvoi en cassation. Ils dénonçaient, en substance, l'application de textes nationaux contraires à la libre prestation de services prévue par la directive précitée.

Saisie sur renvoi préjudiciel de la Cour de cassation, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) juge que le régime d'autorisation administrative préalable en cas de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles de trois départements limitrophes de Paris (CCH, art. L. 631-7 et L. 651-2), poursuit un objectif d'intérêt général légitime – à savoir la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée. Elle estime par ailleurs que ce dispositif est proportionné à l'objectif poursuivi puisqu'il est matériellement circonscrit à une activité spécifique et de portée géographique restreinte, et que cet objectif ne pourrait pas être réalisé par une mesure moins contraignante.

Quant au fait que le code de la construction et de l'habitation ne définit pas de seuils chiffrés pour qualifier la notion de « location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », la CJUE n'y voit pas, en soi, un élément de nature à démontrer une méconnaissance des exigences de clarté, de non-ambiguïté et d'objectivité. Il appartient toutefois aux autorités locales de préciser les termes correspondant à cette notion.

S'agissant enfin des conditions d'octroi de ces autorisations, la Cour retient qu'elles ne manquent ni de clarté ni d'objectivité, et qu'elles remplissent les exigences de transparence et d'accessibilité via l'affichage en mairie et la mise en ligne sur le site internet de la commune des comptes rendus des séances du conseil municipal.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ CJUE 22 sept. 2020, aff. C-724/18 et C-727/18

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Pas d'action contre le syndicat sans atteinte aux parties communes

L'action engagée contre un syndicat des copropriétaires est irrecevable dès lors que le dommage invoqué trouve son origine dans des parties définies comme privatives dans le règlement de copropriété.

Dès lors que des ouvertures sont définies comme des parties privatives dans le règlement de copropriété, un propriétaire voisin gêné par ces dernières est irrecevable à assigner le syndicat des copropriétaires, même si ces ouvertures ont été percées dans la façade de l'immeuble, partie commune. La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt du 10 septembre 2020.

Dans cette affaire, le propriétaire d'une maison d'habitation dont le terrain jouxtait un immeuble soumis au statut de la copropriété avait soulevé la gêne résultant du percement de fenêtres dans le mur de façade

→ Civ. 3^e, 10 sept. 2020, n° 19-13.373

↳ de l'immeuble, situé en limite de propriété ainsi que de la création d'une fenêtre dans la toiture de l'immeuble. Reprochant ainsi que ces ouvertures créaient des vues droites sur son terrain et que les tablettes de ces ouvertures empiétaient également en surplomb, il avait assigné le syndicat des copropriétaires pour demander leur suppression ainsi que l'octroi de dommages-intérêts. Ses demandes sont rejetées. En effet, si les ouvertures litigieuses avaient été pratiquées dans le mur de façade et la toiture, touchant des parties définies comme communes dans le règlement, ce même document retenait, en revanche, comme parties privatives les fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées dans l'immeuble. De même, si le règlement de copropriété visait les ornements de façade parmi les éléments communs, il n'y intégrait pas « les balustrades des balcons et balconnets, les persiennes, fenêtres, voltes et accessoires ». Par conséquent, puisque les fenêtres qui avaient été percées ainsi que les tablettes constituaient des parties privatives selon le règlement de copropriété, l'action ne pouvait être dirigée contre le syndicat des copropriétaires.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● Indivision : partage du logement familial à l'initiative d'un créancier personnel

L'article 215, alinéa 3, du code civil n'est pas applicable à la demande de partage du logement de famille indivis quand celle-ci émane du créancier personnel de l'un des époux, sur le fondement de l'article 815-17 du même code.

Aux termes de l'article 215, alinéa 3, du code civil, « les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lequel est assuré le logement de la famille ». Or, lorsque ce logement est établi dans un immeuble dont les conjoints sont propriétaires indivis, le régime de l'indivision entre également en ligne de compte. L'article 815-17 du code civil dispose en particulier que, si les créanciers personnels d'un indivisaire « ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles » (al. 2), ils ont toutefois « la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui » (al. 3). Ainsi, en l'espèce, un homme et sa sœur s'étaient engagés auprès d'un établissement financier comme cautions solidaires afin de garantir le règlement du prêt consenti à une société dans laquelle ils étaient associés. La société a par la suite fait l'objet d'un placement en liquidation judiciaire. Le tribunal de commerce a inscrit au passif de cette liquidation la créance de la banque et condamné les cautions à payer à celle-ci la somme de 107 300,60 €. La banque a alors décidé d'assigner l'homme et son épouse séparée de biens afin de provoquer, sur le fondement de l'article 815-17, alinéa 3, le partage de l'indivision existant entre eux et, pour y parvenir, la licitation du bien immobilier indivis servant au logement de la famille.

C'est là l'occasion pour la Cour de cassation de préciser que « les dispositions protectrices du logement familial de l'article 215, alinéa 3, du code civil ne peuvent, hors le cas de fraude, être opposées aux créanciers personnels d'un indivisaire usant de la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur en application de l'article 815-17, alinéa 3, du même code ». Aucune fraude de l'établissement financier n'étant ici alléguée, la demande de partage pouvait être accueillie.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 1^{re}, 16 sept.
2020, n° 19-15.939



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.