

DANS CE NUMÉRO

Police administrative -
Urbanisme

Propriété

Bail

#POLICE ADMINISTRATIVE - URBANISME

■ Un petit logement n'est pas forcément impropre à l'habitation

Le seul fait qu'un logement méconnaisse la règle de surface minimale de la pièce principale prescrite par le règlement sanitaire départemental n'en fait pas autant un local « impropre par nature à l'habitation » au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, a jugé le Conseil d'État.

Le Conseil d'État a ainsi confirmé un jugement du tribunal administratif de Rennes du 20 décembre 2012 qui avait dû se prononcer, sur renvoi de l'autorité judiciaire, sur la légalité d'un arrêté du préfet d'Ille-et-Vilaine interdisant l'usage à fin d'habitation d'un studio. Il considère « qu'ainsi que l'a jugé à bon droit le tribunal, un local ne peut être qualifié d'impropre par nature à l'habitation, au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, au seul motif de la méconnaissance de la règle de surface minimale de la pièce principale prescrite par le règlement sanitaire départemental ».

Si l'appel avait été présenté par le ministre des affaires sociales, le requérant devant le tribunal administratif avait présenté une question prioritaire de constitutionnalité visant l'article L. 1331 22 du code de la santé publique. Le Conseil d'État refuse de transmettre celle-ci au motif « que l'article L. 1331-22 a pour objet d'interdire la mise à disposition à un tiers, à des fins d'habitation, d'un local qui y est impropre par nature et non l'occupation d'un tel local par son propriétaire ; que si les mesures que le préfet peut prescrire pour assurer l'exécution de sa décision peuvent avoir pour conséquence de faire obstacle à ce que le propriétaire utilise ce local pour son propre logement, ces dispositions, qui n'emportent aucune privation du droit de propriété, apportent à l'exercice de ce droit des restrictions qui sont justifiées par l'intérêt général s'attachant à la protection de la santé et de la sécurité des occupants de locaux impropres à l'habitation et proportionnées à l'objectif poursuivi ».

CE 12 déc. 2013,
req. n° 372156

#PROPRIÉTÉ

■ Usufruit : indemnisation du trouble de jouissance consécutif à la carence du nu-propiétaire

L'usufruitier ne peut se prévaloir d'un trouble de jouissance causé par la carence du nu-propiétaire à effectuer les grosses réparations prévues par les articles 605 et 606 du code civil dès lors que, sauf clause contraire, le premier ne peut contraindre le second à effectuer de telles réparations.

Aux termes de l'article 274 du code civil, le juge dispose de la possibilité d'attribuer la prestation compensatoire sous la forme d'un usufruit. Cette faculté a souvent pour objet de permettre à l'un des ex-époux de demeurer dans ce qui était auparavant le logement commun. Mais le bénéfice de cette disposition a pour inconvénient essentiel de maintenir une relation indirecte entre les anciens conjoints qui devront se partager les prérogatives du droit de propriété sur le bien immobilier, ce qui n'est pas toujours chose aisée dans un tel contexte, comme en témoigne la présente affaire.

En l'espèce, outre une rente de faible importance, le juge aux affaires familiales avait attribué à l'ex-épouse l'usufruit du logement. Cette dernière n'a pu habiter la maison que durant sept années en raison de la non-prise en charge effective par le nu-propiétaire des gros travaux lui incombant conformément à l'article 605 du code civil.



Assez étonnement, l'ex-épouse décida d'inscrire une hypothèque sur son propre usufruit afin de garantir celui-ci. Autrement dit, elle avait inscrit une sûreté à son bénéficiaire en garantie de l'usufruit dont elle ne pouvait plus jouir. Reprenant les constatations de la cour d'appel, la Cour de cassation rappelle toutefois que l'usufruit n'est en rien une créance : il s'agit d'un droit réel dont l'ex-épouse est déjà pleinement titulaire. En effet, comme son nom l'indique, le nu-proprétaire a été dépossédé des prérogatives qui constituent ce droit et dont il n'est plus débiteur. D'ailleurs, l'article 274 du code civil indique clairement que le jugement de divorce allouant une prestation compensatoire sous une telle forme opère « cession forcée en faveur du créancier » (lequel perd donc instantanément cette qualité puisqu'il est désintéressé par la décision de justice elle-même). Restait alors une autre voie – également empruntée – consistant à demander la réparation du préjudice généré par la perte de jouissance.

Alors que le jugement octroyant l'usufruit avait été rendu en 1985, l'ex-épouse a été dans l'obligation de quitter le logement dès 1992. La cour d'appel a donc accepté de condamner le nu-proprétaire en réparation de la perte de jouissance, mais uniquement à compter de la date de la première assignation dirigée contre ce dernier, soit en 2001. Les juges du fond ont ainsi refusé de mettre à la charge du nu-proprétaire les conséquences de ses manquements tant que n'était par rapportée la preuve d'une sollicitation de l'usufruitier. Il paraît effectivement difficile de reprocher au nu-proprétaire une inertie dont est, *a minima*, tout aussi coupable l'usufruitier qui ne l'informe pas de la nécessité d'intervenir, alors même qu'il est le seul à disposer de cette information.

Mais, même limitée à la période postérieure à l'assignation, la prise en charge du trouble de jouissance de l'usufruitier par le nu-proprétaire ne saurait être admise.

Ainsi, au visa des articles 605 et 606 du code civil, la première chambre civile vient rappeler que l'usufruitier, qui ne peut contraindre le nu-proprétaire à effectuer les grosses réparations, ne saurait pas plus exiger de ce nu-proprétaire une indemnité pour le trouble de jouissance que la carence de ce dernier aurait causée. L'inverse reviendrait de facto à imposer au nu-proprétaire la réalisation des travaux mis à sa charge, alors qu'une jurisprudence constante s'y oppose fermement.

On précisera néanmoins qu'une telle situation n'est pas inextricable. Le juge aux affaires familiales peut réviser les conditions de la prestation compensatoire permettant ainsi de sortir au plus tôt de l'usufruit. Il est, également, possible de se substituer au nu-proprétaire et d'exiger de lui – en fin de convention – le paiement de la plus-value apportée par les travaux qu'il aurait dû faire. Enfin, lorsqu'une telle forme de prestation compensatoire est envisagée par le juge, il peut être judicieux de l'inviter à insérer une clause dérogatoire à l'article 605 du code civil dès lors que celui-ci n'est pas d'ordre public.

Civ. 1^{re}, 18 déc. 2013,
F-P+B, n° 12-18.537



#BAIL

■ Congés pour vendre collectifs : pas de concertation obligatoire avec les groupements de locataires

L'accord collectif du 9 juin 1998 n'impose de concertation qu'avec les associations et non avec les groupements de locataires tels que définis dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'accord collectif du 9 juin 1998 renforce la protection des locataires en cas de vente par lots de plus de dix logements appartenant à un même bailleur en imposant une concertation préalable à cette décision avec les associations de locataires. L'article 1-1 de l'accord précise que les organisations concernées sont les associations représentatives au sens de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif à la concertation locative au niveau local.

Ce renvoi à l'article 44 a soulevé une difficulté d'interprétation. En effet, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit par cet article un nouvel interlocuteur au côté des associations dans les relations au sein des immeubles ou groupes d'immeubles. L'article 44 de la loi de 1986 dispose désormais que « dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété (...), le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ». Les groupements étant des associations de fait, ils sont constitués selon des formalités allégées. Le législateur espérait ainsi favoriser le développement de la concertation locale en encourageant les locataires à s'organiser.

La nouvelle rédaction de l'article 44 implique-t-elle qu'un tel groupement doit être informé, à l'instar des associations, du projet de vente d'un immeuble par lots ? C'est ce qui était soutenu par des locataires dans l'arrêt commenté. En l'espèce, ces derniers contestaient la validité de l'offre





de vente qui leur avait été délivrée au motif que l'amicale des locataires constituée dans leur immeuble n'avait pas été informée du projet de vente formé par le bailleur. La cour d'appel avait au contraire retenu que ce groupement n'étant pas une association déclarée à la préfecture, il ne pouvait être reproché au bailleur de ne pas lui avoir délivré d'informations préalables.

Ce raisonnement est approuvé par la Cour de cassation qui relève que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne visait que les associations et non les groupements de locataires définis dans la loi du 23 décembre 1986.

La Cour de cassation s'en tient donc à la lettre de l'accord collectif s'agissant des prérogatives des groupements, lesquels ne peuvent être assimilés aux associations. Il est permis de penser que cette solution peut être généralisée : les groupements ne pourront prétendre exercer l'ensemble des missions confiées aux associations représentatives des locataires sur le plan local, mais uniquement celles pour lesquelles la loi du 23 décembre 1986 leur attribue expressément une compétence. Le fait que ces groupements soient dépourvus de personnalité morale constitue, d'ailleurs, un obstacle à une extension de certaines de leurs prérogatives.

La rigueur de la présente décision est toutefois tempérée par la souplesse dont font preuve les juridictions en l'absence d'associations représentatives de locataires au jour où le bailleur décide de céder ses lots. Il est admis que les associations constituées après la réunion générale d'information doivent être consultées sur les modalités de réalisation des diagnostics techniques. Dès qu'ils ont connaissance de la constitution d'une telle association, il est conseillé aux bailleurs de reprendre la procédure *ab initio*, pour sécuriser les futures ventes.

En l'espèce, le congé pour vendre délivré en application de l'article 15, II, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a néanmoins été annulé en raison de son imprécision.

Le contrat de bail portait notamment sur les « WC de services communs sur le palier ». Or, le bailleur avait cru ne pas devoir préciser le sort de ce local puisqu'étant une partie commune, il était nécessairement exclu de l'offre de vente. Le bailleur estimait que le locataire ne pouvait pas ne pas se méprendre sur la consistance du lot proposé à la vente et ignorer l'étendue de ces droits sur les parties communes. Insensible à cette argumentation, la Cour de cassation sanctionne cette carence au motif que l'offre de vente ainsi émise ne correspondait pas aux locaux loués.

La Cour de cassation ne fait là que rappeler sa jurisprudence selon laquelle l'offre de vente comprise dans le congé pour vendre ne peut porter que sur les locaux loués, sans en ajouter ni en omettre. Il en résulte que l'offre de vente doit porter sur les locaux qui sont l'objet du bail. La seule exception tolérée est le cas de l'indivisibilité de l'immeuble vendu.

Il faut donc recommander au bailleur, non seulement de veiller à ce que l'offre de vente porte exactement sur les locaux loués, mais également de soigner la description des locaux loués lors de la signature du contrat de bail. Cette précaution permet à la fois de se prémunir d'éventuels contentieux à l'issue du bail si le bailleur souhaite vendre le bien, et, en cours de bail, d'éviter des discussions quant à l'objet du droit de jouissance du locataire ou de l'étendue de son obligation d'entretien ou aux charges. À ces différents égards, l'inclusion ou l'omission de locaux accessoires n'est pas sans importance.

Civ. 3^e, 11 déc. 2013,
FS-P+B, n° 12-13.441



■ Renonciation équivoque à exiger le loyer contractuel

Ni l'acceptation par le bailleur, avant la date de renouvellement du bail, du calcul opéré par le locataire et du paiement de loyers indexés sur la base du loyer minoré, seul exigible avant renouvellement, ni le silence gardé postérieurement ne manifestent sans équivoque sa volonté de renoncer à exiger le loyer prévu au bail à compter de ce renouvellement.

Au-delà du caractère discutabile de l'arrangement conclu entre le bailleur et le preneur (non querellé par les parties), en ce qu'il minorait le loyer pendant la période initiale du bail (de neuf ans) en contrepartie de l'engagement du locataire à réaliser les travaux nécessaires pour rendre les lieux « habitables », cette décision de censure retiendra l'attention en ce qu'elle est relative aux conditions de validité d'une renonciation à un droit.

Le litige avait trait au montant du loyer au-delà de la période de minoration.

Des circonstances que le loyer n'avait jamais été porté à la somme prévue et que le bailleur avait expressément approuvé, au cours de la période initiale, l'indexation opérée par le locataire sur le montant minoré, puis avait accepté les paiements sans réserve, les juges du fond avaient déduit que le bailleur avait renoncé à percevoir le loyer contractuellement prévu à compter du renouvellement.

Cette solution est censurée par la Cour de cassation qui, au visa de l'article 1134 du code civil, refuse de voir une renonciation dénuée d'ambiguïté, d'une part, dans l'acceptation expresse du bailleur antérieurement au renouvellement et, d'autre part, dans le silence qu'il a gardé postérieurement à cet événement. La Haute juridiction a, en effet, coutume d'exiger, s'agissant de la renonciation à un droit, la preuve de faits précis et non équivoques. Autrement dit, elle considère qu'une telle renonciation ne se présume pas et doit résulter d'actes qui l'impliquent nécessairement.





Civ. 3^e, 22 janv. 2014,
FS-P+B, n° 12-29.856



Sur l'acceptation expresse durant la période d'application du loyer minoré, on observera que, la Cour s'étant placée sur le terrain de la liberté contractuelle (et non sur celui de l'application de dispositions d'ordre public, telles celles de la loi du 6 juillet 1989), elle aurait certainement pu porter sur la période postérieure au renouvellement du bail. Il aurait toutefois alors fallu que la renonciation indique qu'elle valait non seulement pour la période initiale du bail mais aussi pour l'avenir.

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.