

DANS CE NUMÉRO

Bail - Copropriété et ensembles immobiliers

Bail

Responsabilité

Crédit immobilier

#BAIL - COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

■ Conditions de cession d'un droit de jouissance privatif

Le droit de jouissance privatif d'une partie commune, attaché par le règlement de copropriété à un lot, ne peut être cédé en tout ou partie au propriétaire d'un autre lot qu'avec l'accord du syndicat des copropriétaires.

Il n'est pas rare qu'un lot de copropriété se voie attribuer par le règlement de copropriété un droit de jouissance privatif sur une partie commune. La Cour de cassation a validé cette pratique en qualifiant le droit ainsi créé de « droit réel perpétuel, accessoire du lot privatif ». Elle a également précisé que ce droit réel pouvait être acquis par usucapion, c'est-à-dire au moyen de la prescription acquisitive.

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation se penche sur les conditions de cession de ce droit de jouissance.

En l'espèce, un copropriétaire entendait obtenir la réalisation forcée d'une vente portant sur le seul droit de jouissance affecté à un autre lot de copropriété que le sien. Il est débouté de sa demande par la cour d'appel en raison de l'absence d'accord préalable du syndicat.

Le pourvoi se fondait sur la nature du droit de jouissance exclusif. Il faisait valoir qu'étant un droit réel et perpétuel, ce droit était librement cessible à un autre copropriétaire sans nécessiter aucune autorisation ou notification préalable. Cette argumentation, qui occulte le caractère accessoire au lot du droit de jouissance exclusif, n'emporte pas la conviction de la Cour de cassation. Confirmant l'arrêt d'appel, la Haute juridiction énonce ainsi que le droit de jouissance privatif d'une partie commune, attaché par le règlement de copropriété à un lot, ne peut être cédé en tout ou partie au propriétaire d'un autre lot qu'avec l'accord du syndicat des copropriétaires.

Cette décision, qui n'est pas inédite, vient rappeler que le droit de jouissance privatif d'une partie commune, lorsqu'il est attaché à un lot, constitue un accessoire de celui-ci. Composante du lot de copropriété, il ne peut être aliéné séparément, sauf à obtenir à l'autorisation du syndicat.

La solution ne peut toutefois pas être généralisée et ne trouve à s'appliquer que lorsque le droit est attaché par le règlement de copropriété à un lot. A l'inverse, lorsque le droit de jouissance est autonome, le droit réel devrait être librement cessible. Ce cas peut notamment se rencontrer lorsque le titulaire du droit est un tiers non copropriétaire, hypothèse admise par la Cour de cassation.

Civ. 3^e, 17 déc. 2013,
FS-P+B, n° 12-23.670



#BAIL

■ La bonne foi du locataire constructeur

Lorsque des constructions sont édifiées par le locataire, avec l'assentiment du propriétaire et en l'absence de toute convention réglant leur sort, l'article 555 du code civil doit régir les rapports des parties en fin de bail.

La question du sort des constructions édifiées par le locataire fait l'objet d'une jurisprudence bien établie. À défaut de convention contraire, leur sort est régi par les articles 1730 et 555 du code civil. La Cour de cassation décide, d'une part, que le contrat de bail ne fait pas obstacle à l'application de l'article 555 du code civil et, d'autre part, que le locataire, qui sait ne pas être propriétaire, est nécessairement de mauvaise foi.



La question de la bonne foi est, en effet, un enjeu important lorsque le propriétaire du terrain souhaite imposer la démolition des constructions. Le mécanisme de l'article 555 du code civil est le suivant : lorsqu'un tiers construit sur un terrain ne lui appartenant pas, le propriétaire de ce terrain peut soit demander la remise en état aux frais du constructeur, soit conserver les édifications à charge d'indemniser ce dernier. Lorsque le tiers est de bonne foi, le propriétaire perd le bénéfice de cette option et est tenu de verser une indemnité au constructeur.

La bonne foi s'entend par référence à l'article 550 du code civil : est de bonne foi le tiers qui « possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ». Il s'agit d'une conception technique de la bonne foi qui diffère du sens général. Dès lors, le locataire, qui connaît sa qualité de non-propriétaire, est nécessairement de mauvaise foi au sens de l'article 555, et ce, même s'il a été autorisé à construire. La Cour de cassation estime en effet que l'accord donné par le bailleur ne fait pas du locataire un constructeur de bonne foi.

Mais les circonstances conduisent parfois la Cour de cassation à infléchir sa jurisprudence, ce dont l'arrêt rapporté fournit un exemple puisque la bonne foi du locataire y est retenue.

En l'espèce, des locataires avaient édifié des bâtiments avec l'accord du propriétaire sur le principe de la construction, mais sans en prévoir le sort à l'issue du bail. Ils avaient, ensuite, cédé le droit au bail ainsi que la propriété de ces constructions. Ultérieurement, pour mettre fin à divers litiges, le locataire cessionnaire et le bailleur avaient convenu par transaction que leurs relations locatives ne portaient que sur les terrains nus. Mais, au terme du bail, un nouveau conflit était né, le locataire prétendant obtenir une indemnité d'éviction, tandis que le bailleur exigeait la démolition des bâtiments.

Pour accéder à la demande du locataire, la cour d'appel avait déduit des dispositions de la transaction que ce dernier avait qualité de propriétaire des constructions, ce qui, selon elle, lui permettait de se prévaloir de sa bonne foi au sens de l'article 550 du code civil.

Ce raisonnement était contesté devant la Cour de cassation au motif que le titre visé par l'article 550 concerne uniquement la propriété du sol sur lequel la construction est établie. Et l'argument soulevé dans le pourvoi ne manque pas de pertinence : si l'article 550 s'applique indifféremment à un bien mobilier ou à un bien immobilier, il ne concerne que la propriété du terrain lorsqu'il s'applique de manière combinée avec l'article 555, la référence à la bonne foi permettant de protéger celui qui construit en se pensant propriétaire.

La Cour de cassation ne répond pas à ce moyen, se contentant de rappeler le principe de l'application de l'article 555 du code civil en l'absence de toute convention réglant le sort des constructions, puis de préciser que les bailleurs ne pouvaient réclamer au locataire, tiers de bonne foi, sur le fondement de la transaction conclue, la suppression de celles-ci.

Si la troisième chambre civile s'affranchit ici de l'acceptation technique de la bonne foi, une telle solution n'est pas inédite et il ne faut pas y voir un revirement de jurisprudence. Dans l'hypothèse où l'autorisation de construire avait été donnée par le bailleur, certaines juridictions ont été tentées de retenir la bonne foi du locataire pour des considérations liées à l'équité. La Cour de cassation, nonobstant la rigueur dont elle fait preuve s'agissant de la définition de la « bonne foi », n'y est elle-même pas toujours insensible. Elle a, par exemple, reconnu la bonne foi du locataire autorisé par un titre à construire.

Ainsi, sans remettre en cause sa jurisprudence antérieure, la Cour permet ici de retenir une conception plus souple de la bonne foi en raison des circonstances particulières de l'espèce. En pratique, pour pallier toute difficulté, il convient de régler expressément le sort des constructions érigées en cours de bail, sans omettre le cas échéant de résoudre la question de l'indemnisation due au locataire ainsi que son mode de calcul.

Civ. 3^e, 17 déc. 2013,
FS-P+B, n° 12-15.916



#RESPONSABILITÉ

■ La fragilité ou la vulnérabilité de l'immeuble dans les dommages de travaux publics

La fragilité ou la vulnérabilité d'un immeuble peuvent être prises en compte dans l'évaluation du préjudice subi par un tiers en raison de dommages de travaux publics mais elles ne peuvent atténuer la responsabilité du maître de l'ouvrage.

Par un arrêt du 10 février 2014, le Conseil d'État démontre son attachement à préserver le principe de la responsabilité sans faute en matière de dommages de travaux publics.

En l'espèce, la maison d'habitation dont Mme A... est propriétaire avait subi des inondations successives en 2004 et en 2005, causant des désordres qui ont fini par affecter la solidité de l'immeuble. Mme A... a recherché la responsabilité sans faute de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage du réseau de distribution d'eau potable dont elle a la gestion. Le tribunal administratif de Marseille a certes reconnu la responsabilité de l'établissement mais a limité sa part de responsabilité à 30 % en raison, selon un constat d'expert, du « mode constructif médiocre de la villa ».





Le Conseil d'État ne suit pas cette analyse. Bien au contraire, il rappelle que « le maître d'ouvrage est responsable, même en l'absence de faute, des dommages que les ouvrages publics dont il a la garde », formule apparue en 1971 et reprise depuis.

Il innove cependant en acceptant de tenir compte de la « fragilité » ou de la « vulnérabilité » de l'immeuble affecté par les dommages, mais refuse de les regarder comme cause exonératoire en l'absence de faute de la victime. Il précise « que, dans le cas d'un dommage causé à un immeuble, la fragilité ou la vulnérabilité de celui-ci ne peuvent être prises en compte pour atténuer la responsabilité du maître de l'ouvrage, sauf lorsqu'elles sont elles-mêmes imputables à une faute de la victime ; qu'en dehors de cette hypothèse, de tels éléments ne peuvent être retenus que pour évaluer le montant du préjudice indemnisable ».

En application du principe qu'il vient d'affirmer, le Conseil d'État annule le jugement du tribunal administratif. Celui-ci a commis une erreur de droit en estimant que la responsabilité de la communauté urbaine n'était que partiellement engagée, alors qu'il avait constaté que les dommages trouvaient leur cause dans les fuites de canalisations du réseau d'eau et « que la fragilité et la vulnérabilité de l'immeuble endommagé ne pouvaient être prises en compte que pour évaluer le préjudice subi par son propriétaire ».

CE 10 févr. 2014,
req. n° 361280



#CRÉDIT IMMOBILIER

■ Vente immobilière : intention du bénéficiaire de recourir à un prêt

Pour estimer qu'une promesse de vente immobilière est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, les juges du fond doivent au préalable rechercher si le promettant avait connaissance, lors de la conclusion de la promesse de vente, de l'intention du bénéficiaire de recourir à un prêt.

L'arrêt rapporté est relatif à l'insertion obligatoire, au sein d'une promesse de vente portant sur un immeuble à usage d'habitation, d'une condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt (C. consom., art. L.312-2 s.).

Les faits d'espèce étaient des plus classiques. Une promesse de vente portant sur un immeuble avait été conclue mais le bénéficiaire, qui avait renoncé à l'acquisition, s'était vu assigné en paiement de l'indemnité d'immobilisation et de dommages-intérêts.

Pour faire échec à ces demandes, une cour d'appel avait estimé que le bénéficiaire de la promesse devait recourir à un emprunt pour financer l'achat du bien immobilier, comme le laissait entendre une mention de l'acte faisant référence à un prêt relais éventuel. Les juges du fond avaient également relevé qu'en dépit de l'existence d'une mention manuscrite apposée par le promettant sur la promesse de vente prétendant le contraire, le prix de cet immeuble devait être payé au moyen d'un prêt. Partant, pour la cour d'appel, l'acte avait été conclu sous la condition suspensive de son obtention.

La Cour de cassation censure cet arrêt au visa de l'article L. 312-17 du code de la consommation. Elle reproche aux juges du fond de ne pas avoir recherché si le promettant avait connaissance, lors de la conclusion de la promesse de vente, de l'intention du bénéficiaire de recourir à un prêt. Il résulte de l'article L. 312-15 du code de la consommation que la promesse de vente immobilière doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts. Aux termes de l'article L. 312-16 du même code, dès lors que l'acte mentionne l'intention de l'emprunteur de recourir à un prêt pour le paiement de l'opération, l'acte sera nécessairement conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. À cet égard, l'article L. 312-17 visé par la cour régulatrice ajoute que, si l'acte indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir de la condition suspensive. Il est classiquement admis qu'en vertu de l'alinéa 2 de ce texte, que si, en dépit de cette mention, le consommateur recourt à un prêt, ou si la mention apparaît mensongère, le contrat sera alors considéré comme conclu sous condition suspensive. C'était, du reste, l'argument sur lequel reposait la décision des juges du fond.

Toutefois, la solution semble avoir quelque peu évolué en jurisprudence. La Cour de cassation a, en effet, jugé que l'acquéreur qui a porté à l'acte la mention manuscrite prévue à l'article L. 312-17 ne peut, s'il recourt néanmoins à un prêt, se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt, sauf à démontrer une fraude à la loi. Ainsi, une cour d'appel, qui a pu retenir que les mentions de l'acte authentique, conformes à l'article L. 312-17, procédaient d'une fraude à la loi tendant à éluder les dispositions relatives au crédit immobilier, a pu valablement en déduire que la renonciation au bénéfice des dispositions protectrices de l'acheteur à crédit d'un bien immobilier était sans effet, de sorte que l'acte devait être considéré comme conclu sous la condition suspensive, non réalisée, de l'obtention d'un prêt. Autrement dit, la caractérisation d'une fraude à la loi est nécessairement





conditionnée à la démonstration de la connaissance du promettant de l'intention du bénéficiaire de recourir à un prêt immobilier. En effet, comme le soutenait le demandeur à la cassation, une telle fraude n'est caractérisée qu'autant qu'il est établi et constaté que le promettant était informé, avant la conclusion de la promesse, de la nécessité pour l'acquéreur de recourir à un prêt. Par conséquent, il convient, comme le précise le juge du droit, de vérifier que le promettant était bien informé de la volonté du bénéficiaire de recourir à un prêt, dans la mesure où cette circonstance est une condition de l'établissement d'une fraude à la loi, laquelle est elle-même indispensable au fait de considérer que la promesse a été conclue sous la condition suspensive de son obtention. L'enjeu est alors considérable, puisque la non-obtention du prêt permettra au bénéficiaire d'échapper à la conclusion de la vente et l'indemnité d'immobilisation devra être restituée au bénéficiaire. Dans le cas contraire, cette indemnité devra être versée lorsque le bénéficiaire décidera, en raison de l'absence de moyen de financement, de ne pas lever l'option.

Civ. 3^e, 29 janv. 2014,
FS-P+B, n° 12-28.836



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.