



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Droit rural

Propriété

#BAIL

● Délivrance du congé et application immédiate de la loi ALUR

La loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, elle s'applique aux congés délivrés après son entrée en vigueur.

Un bail d'habitation avait été conclu en 1982. Le 25 septembre 2014, les bailleurs avaient délivré un congé pour reprise au profit de leur fille. Se prévalant des dispositions issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, le preneur âgé de 66 ans avait alors soulevé la nullité du congé au motif qu'il aurait dû, selon lui, bénéficier d'une offre de relogement. La loi ALUR a en effet modifié l'article 15, III, de la loi du 6 juillet 1989, abaissant l'âge à partir duquel le locataire est protégé de 70 à 65 ans. Était-elle toutefois applicable en l'espèce ?

Les juges du fond considéraient que tel était le cas, conduisant le bailleur à se pourvoir en cassation. Ce dernier faisait ainsi valoir que l'article 15 précité ne figurait pas au titre des dispositions d'application immédiate visées à l'article 14 de la loi ALUR.

Mais la Cour de cassation rejette le pourvoi, rappelant que la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées. Autrement dit, la loi ALUR est d'application immédiate s'agissant des effets légaux du contrat de bail, même conclu antérieurement, ce qui concerne notamment le régime du congé.

On ajoutera que cette jurisprudence ne concerne que les actes notifiés entre le 27 mars 2014 et le 6 août 2015. En effet, l'article 82-II de la loi « Macron » du 6 août 2015 vise l'article 15 de la loi de 1989 au titre des dispositions d'application immédiate. Quant aux congés délivrés antérieurement, la loi n'étant pas rétroactive, ils restent régis par les textes applicables avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 23 nov. 2017, FS-P+B+I, n° 16-20.475

#DROIT RURAL

● Renouvellement du bail et propriété des plantations antérieures

Lors du renouvellement d'un bail, le bailleur devient propriétaire, par accession, des plantations intervenues avant ce renouvellement.

Un groupement foncier rural (GFR) avait consenti divers baux à une société civile d'exploitation agricole pour des parcelles plantées en vergers et peupleraie. Par la suite, dans le cadre d'un litige initié par le preneur, le GFR sollicitait reconventionnellement, notamment, la résiliation de ces baux, l'octroi de dommages et intérêts et le rétablissement d'un chemin d'exploitation. Il reprochait à la société civile l'arrachage fautif d'arbres fruitiers. S'estimant propriétaire des plantations, le GFR avait, par ailleurs, pénétré sur une parcelle afin d'y couper, pour les vendre, des peupliers. Les plantations litigieuses avaient été réalisées initialement par une première société, en qualité de preneur. Les baux avaient ensuite été cédés à la société civile partie au litige. Se posait donc la question de la propriété des arbres.

La cour d'appel a refusé d'appliquer les règles de l'accession telles qu'issues de l'article 555 du code civil. Rappelons que, aux termes de ce texte, lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a, par principe, la possibilité d'en revendiquer la propriété. La jurisprudence considère toutefois que cette règle ne s'applique pas en présence d'un bail, pendant la durée du contrat. Dans ce cas, c'est une « accession différée » qui prévaut.



↳ Mais qu'en est-il lorsque, comme en l'espèce, le bail a été renouvelé depuis la première plantation ? Dans ce cas, la jurisprudence précise que le bail renouvelé est un nouveau bail (le nouvel art. 1214 c. civ. va désormais dans le même sens puisqu'il affirme que « le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat »).

La Cour de cassation applique ici le même raisonnement. En ayant déclaré irrecevables les demandes du GFR et en ayant condamné ce dernier à indemniser le preneur pour avoir coupé des peupliers, la cour d'appel a privé sa décision de base légale. Elle aurait dû rechercher « si le bailleur n'était pas devenu propriétaire des peupliers par accession à l'issue de la période de la relation contractuelle au cours de laquelle les plantations étaient intervenues ». En d'autres termes, lors du renouvellement d'un bail, le bailleur devient propriétaire, par accession, des plantations intervenues avant le renouvellement. Et cette « accession différée » s'applique en présence d'un bail rural.

Par ailleurs, des éventuelles réparations « en nature » peuvent-elles être mises à la charge du preneur ? Ici, ce dernier avait fait disparaître un chemin d'exploitation dont le bailleur sollicitait le rétablissement. La cour d'appel avait refusé de faire droit à cette demande, car l'article L. 411-72 du code rural et de la pêche maritime ne vise, en cas de dégradation du bien loué, que la possibilité d'obtenir une indemnité égale au montant du préjudice subi. Cette solution est néanmoins censurée par la haute juridiction, au visa de l'article L. 162-1 du même code, au motif que le propriétaire d'un chemin traversant le domaine loué est en droit d'en exiger le rétablissement s'il en a l'usage.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 23 nov. 2017,
FS-P+B+I, n° 16-16.815

#PROPRIÉTÉ

• Servitudes de vue : pas de distance minimale si les fonds ne sont pas contigus !

Les distances prescrites par l'article 678 du code civil au titre des servitudes de vue ne trouvent à s'appliquer que si les fonds dominant et servant sont contigus. L'existence d'une bande de terrain entre les deux tènements, peu important sa destination et ses dimensions, autorise donc l'exercice d'une vue directe sur le fonds voisin à une distance inférieure à 1,90 m.

L'article 678 du code civil prohibe le fait de jouir d'une vue directe sur le fonds voisin à une distance inférieure à 1,90 m, calculée depuis le parement extérieur du mur sur lequel se situe l'ouverture jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés, « à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

En l'espèce, des propriétaires sollicitaient en justice la suppression des balcons et ouvertures créés sur l'immeuble de leurs voisins permettant une vue directe sur leur propre fonds. La première cour d'appel saisie de l'affaire rejette leur demande au motif que les deux tènements, séparés par une bande de terre n'appartenant pas aux demandeurs, rendent les deux parcelles non contiguës et par là même insusceptibles de donner lieu à l'application des prescriptions légales précitées.

Ce premier arrêt est toutefois censuré par la Cour de cassation. Selon la haute juridiction, ces prescriptions restent applicables si les parcelles sont séparées par un espace privé à usage commun et les juges du fond auraient dû rechercher qui était précisément titulaire du droit de propriété sur la bande de terrain litigieuse.

La même cour d'appel, autrement composée, condamne alors les voisins à supprimer les vues, bien qu'aucune des parties ne soit propriétaire de la bande de terrain séparant les parcelles, puisqu'il s'agit d'un chemin ouvert à tous.

Cassation, une nouvelle foi : « les distances prescrites par l'article 678 du code civil ne s'appliquent que lorsque les fonds sont contigus », estime la troisième chambre civile. L'existence d'une bande de terrain entre les fonds est donc un obstacle à l'application du texte, peu important l'usage commun du terrain, cette circonstance étant désormais indifférente.

Reste alors, pour le propriétaire s'estimant atteint dans son droit au respect de sa vie privée, la possibilité d'engager la responsabilité délictuelle de son voisin sur le fondement des troubles anormaux du voisinage...

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 23 nov. 2017,
FS-P+B+I, n° 15-26.240



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.