



Lefebvre Dalloz
DALLOZ

IMMOBILIER

#129
DÉCEMBRE
2023

Dans ce numéro

Bail

Expropriation

Vente

#BAIL

• Force probante (limitée) de l'état des lieux de sortie unilatéral

L'état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire.

Aux termes de l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, si l'état des lieux de sortie du bail ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elle, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

La Cour de cassation en déduit qu'un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, le bailleur avait dressé unilatéralement l'état des lieux de sortie après le départ du locataire, sans tenter une démarche amiable ni recourir aux services d'un commissaire de justice. La troisième chambre civile juge par conséquent que ledit document ne saurait faire la preuve des dégradations qui y sont listées et qui, selon le bailleur, seraient imputables au locataire.

→ Civ. 3^e, 16 nov. 2023,
n° 22-19.422

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

#EXPROPRIATION

• Abattement pour illicéité, malgré la prescription

La prescription de l'action en démolition des constructions irrégulières ne fait pas obstacle à l'application, par le juge de l'expropriation, d'un abattement sur la valeur du terrain délaissé, pour illicéité d'une partie des constructions qui y sont édifiées.

Les propriétaires en indivision d'une parcelle grevée d'un emplacement réservé pour l'extension d'un cimetière avaient exercé leur droit de délaissement. À défaut d'accord des parties sur le prix du bien délaissé, la commune a saisi le juge de l'expropriation aux fins qu'il ordonne le transfert de propriété et fixe le prix de cession. Dans le but de réduire le montant de l'indemnité au titre de l'exercice du droit au délaissement, la commune a demandé l'application d'un abattement pour illicéité des constructions présentes sur la parcelle délaissée – celles-ci auraient en effet été édifiées sans permis de construire.

Après avoir retenu qu'une partie des constructions était effectivement irrégulière, les juges d'appel comme de cassation donnent raison à la commune. Ils repoussent l'argument des propriétaires selon lequel la prescription décennale prévue à l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, interdisant toute action en démolition des constructions litigieuses, s'opposerait à l'application d'un abattement pour illicéité des constructions. L'existence de constructions irrégulières constitue « une moins-value justifiant un abattement pour illicéité des constructions, quand bien même la prescription de l'action en démolition serait acquise », énonce la troisième chambre civile.

→ Civ. 3^e, 9 nov. 2023,
n° 22-18.545

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



↳ #VENTE

• Vices cachés... derrière un changement de dénomination sociale

Le vendeur professionnel, auquel est assimilé le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés.

Une SCI acquiert une maison d'habitation et y effectue des travaux d'aménagement. Par la suite, l'associé unique de la SCI cède l'intégralité de ses parts à un nouvel associé, lequel change la dénomination de la société. Celle-ci vend ultérieurement le bien en insérant au contrat une clause l'exonérant de la garantie des vices cachés. L'acquéreur décèle toutefois, peu après, des désordres dont une expertise judiciaire établit qu'ils existaient au jour de la vente.

La SCI doit-elle réparation des préjudices subis par l'acquéreur ou peut-elle invoquer l'application de la clause exclusive de garantie ? Le changement de dénomination sociale a-t-il, sur ce point, une quelconque incidence ? Les personnes physiques détenant le capital et gérant la SCI nouvellement nommée prétendent en effet tout ignorer des travaux et des désordres subséquents...

Mais la Cour de cassation ne se laisse pas convaincre. Elle réaffirme que « le vendeur professionnel, auquel est assimilé le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés ». Dès lors, les juges d'appel ont ici privé leur décision de base légale en faisant application de la clause sans rechercher, comme il le leur était demandé, si la société venderesse avait elle-même réalisé les travaux à l'origine des désordres affectant le bien vendu, peu important les changements survenus quant à l'identité de ses associés et gérants, de sorte qu'elle s'était comportée en constructeur et devait être présumée avoir connaissance du vice.

.....
→ Civ. 3^e, 19 oct. 2023,
n° 22-15.536
.....

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre 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.