

## DANS CE NUMÉRO

Environnement

Bail

Bail commercial

Construction

Copropriété

Fiscalité

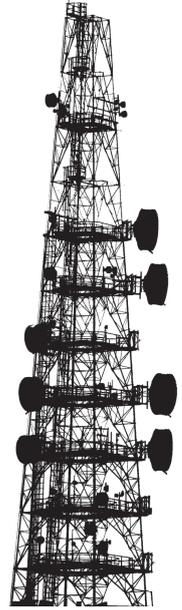
Transaction immobilière

## #ENVIRONNEMENT

## ■ Contentieux des antennes relais : l'écho de la Cour de cassation au Tribunal des conflits

Conformément à la grille de répartition des compétences entre les deux ordres juridictionnels tracée par le Tribunal des conflits dans ses arrêts du 14 mai 2012, la Cour de cassation se reconnaît compétente pour statuer sur l'action tendant à assurer la protection personnelle d'un requérant et à la réparation de ses préjudices résultant du fonctionnement d'une antenne relais. Elle décline en revanche sa compétence pour connaître de l'action tendant à interdire l'implantation d'un tel ouvrage.

Dans les deux arrêts rapportés, la Cour de cassation fait application de cette solution. Dans une première affaire (n° 10-26.854), une cour d'appel s'était reconnue compétente pour connaître de l'action, fondée sur le trouble anormal de voisinage, tendant à obtenir condamnation de la société Orange en réparation du trouble de jouissance et du préjudice physique et moral subi par un particulier dont l'habitation était située à proximité d'une antenne récemment implantée. Le requérant demandait en outre la condamnation de l'opérateur à procéder au blindage de son appartement. La Cour de cassation confirme la compétence judiciaire en relevant que le requérant « n'excipait d'aucun manquement de la part de la société Orange aux normes administratives » et que « ses demandes avaient pour finalité non pas de contrarier ou de remettre en cause le fonctionnement des antennes relais dont elle ne demandait ni l'interruption ni le déplacement ou de démantèlement mais d'assurer sa protection personnelle et la réparation de son préjudice ». En revanche, dans la seconde affaire (n° 11-19.259), la Cour écarte la compétence judiciaire. Un requérant avait, en l'espèce, assigné la société Orange afin qu'il lui soit interdit d'implanter une antenne relais à proximité de son habitation, arguant des risques liés aux champs électromagnétiques de nature à perturber le fonctionnement d'un implant dont il était porteur. Appliquant la solution du Tribunal des conflits, la première chambre civile censure la cour d'appel qui s'était reconnue compétente pour statuer sur cette demande.



Civ. 1<sup>re</sup>, 17 oct. 2012,  
F-P+B+I+R, n° 10-26.854 et  
Civ. 1<sup>re</sup>, 17 oct. 2012,  
F-P+B+I, n° 11-19.259



## #BAIL

## ■ Baux de sortie de la loi de 1948 : révision 2012/2013 des seuils de ressources

S'il est possible, pour le bailleur d'un logement relevant de la loi de 1948, de procéder à la sortie de ce régime (moyennant la conclusion d'un bail de huit ans et une hausse progressive du loyer, V. les art. 28 s. de la loi Méhaignerie du 23 déc. 1986, *in* Code des baux Dalloz), ce n'est qu'à la double condition, d'une part, que le logement visé relève de la catégorie II B ou de la catégorie II C et, d'autre part, que les revenus du locataire (ou de l'occupant de bonne foi), cumulés avec ceux des autres occupants du logement, dépassent un certain seuil.

Variables en fonction de la situation géographique du logement et du nombre de personnes y demeurant, ces seuils sont définis par le décret n° 2006-1679 du 22 décembre 2006. Ils sont révisés en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL 2) du 2<sup>e</sup> trimestre. Compte tenu de l'indice publié par l'INSEE le 13 juillet 2012 (122,96, soit une hausse de 2,20 % en un an), ces seuils s'établissent désormais comme suit. Pour la région Ile-de-France : personne seule: 38 260, 12 € ; deux personnes : 46 689,79 € ; trois personnes : 55 119,50 € ; quatre personnes : 63 550,30 € ; personne supplémentaire : + 8 430, 31 €. Pour les autres régions : personne seule : 28 694,82 € ; deux personnes : 35 017,07 € ; trois personnes : 41 340,45 € ; quatre personnes : 47 662,73 € ; personne supplémentaire : + 6 322,25 €.

Seuils de ressources  
(IRL 2<sup>e</sup> trim. 2012)



## ■ L'obligation aux charges locatives

L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation n'opérant pas de distinction selon le caractère collectif ou individuel de l'immeuble, un tribunal ne peut rejeter la demande de paiement des charges locatives d'un bailleur HLM au motif qu'une stipulation du contrat en prévoit le paiement pour les seuls immeubles collectifs.

La législation relative aux baux d'habitation oblige le locataire au paiement des charges. L'article 7 a de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Il en résulte qu'il est redevable des charges en l'absence de toute disposition contractuelle et nonobstant toute disposition contraire. Le principe est le même lorsque le local loué appartient au secteur HLM. L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, les organismes d'habitation à loyers modérés récupèrent les charges locatives. Ces dispositions étant d'ordre public, toute clause contraire du bail serait réputée non écrite. C'est ce que vient de rappeler la Cour de cassation.

En l'espèce, le locataire avait cru pouvoir se prévaloir de la rédaction maladroite d'un bail pour ne pas s'acquitter des charges locatives. Le contrat de bail du secteur HLM prévoyait que les charges récupérables « peuvent être dues en matière de collectif ». Sur le fondement de la force obligatoire du contrat, le tribunal d'Instance avait rejeté la demande en paiement de la société bailleuse, laquelle avait formé un pourvoi. La Cour de cassation a critiqué le jugement attaqué pour avoir statué ainsi alors que l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation n'opère pas de distinction selon le caractère collectif ou individuel de l'immeuble dont dépend le bien donné à bail.

Il faut déduire de cette solution que l'article L. 442-3 relève de l'ordre public de direction. Aucune dérogation n'est possible qu'elle soit en faveur du locataire ou du bailleur.

Civ. 3<sup>e</sup>, 3 oct. 2012,  
FS-P+B, n° 11-21.923



## #BAIL COMMERCIAL

### ■ Point de départ des intérêts moratoires

Les intérêts moratoires attachés aux loyers courent, en l'absence de convention contraire, du jour de la demande en fixation du nouveau loyer par le seul effet de la loi. Par cette décision de censure partielle, qui sera mentionnée au Rapport, le juge du droit met un terme à la polémique relative au point de départ des intérêts du loyer de renouvellement fixé judiciairement. Dans une espèce où, eu égard à la réhabilitation entreprise dans les lieux loués, le preneur exploitant un hôtel entendait obtenir un abattement sur le loyer de renouvellement, la haute cour apporte par ailleurs des précisions quant à l'administration de la preuve de la réalité des travaux.

La troisième chambre civile, tout en réservant l'hypothèse de l'existence d'une convention contraire, réaffirme que les intérêts moratoires courent du jour de la demande en fixation du nouveau loyer par le seul effet de la loi. Rendue au visa de l'article 1155 du code civil, cette solution est conforme à la lettre de ce texte, qui se réfère au « jour de la demande ou de la convention ».

Conformément aux articles L. 311-1 et suivants du code du tourisme (anc. L. n° 64-645, 1<sup>er</sup> juill. 1964), pour limiter l'augmentation de loyer de renouvellement, le preneur, exploitant un établissement hôtelier, excipait d'importants travaux d'amélioration réalisés dans les lieux. Si, en appel, le preneur a obtenu un abattement pour travaux de 30 % de son loyer de renouvellement, devant les hauts magistrats, le propriétaire a fait porter le débat sur la justification des travaux. Il reprochait notamment au preneur de ne pas avoir produit les factures correspondantes, se contentant de l'état des marchés signés et des travaux complémentaires. Son argumentation n'est pas retenue, la Cour de cassation estimant que c'est souverainement que le juge d'appel a retenu que l'importance et la nature des travaux réalisés – la réhabilitation de l'hôtel ayant permis de porter son classement de trois à quatre étoiles – n'étaient pas sérieusement contestables.

Civ. 3<sup>e</sup>, 3 oct. 2012,  
FS-P+B+R, n° 11-17.177



## #CONSTRUCTION

### ■ Dommages-ouvrage : refus d'une nouvelle indemnisation en cas d'identité de désordres

Dès lors que les désordres allégués dans une déclaration de sinistre étaient exactement identiques à ceux objet d'une première déclaration et dont l'assuré avait déjà été indemnisé, celui-ci ne peut obtenir une nouvelle prise en charge de ce dommage.

L'article L. 242-1, alinéa 5, du code des assurances impose des délais très courts à l'assureur dommages-ouvrage quand il est saisi d'un sinistre. En effet, celui-ci doit répondre sur le principe de la mise en jeu de sa responsabilité dans les soixante jours à compter de la réception de la déclaration de ce sinistre. À défaut, la sanction qui s'infère du texte est lourde : la garantie est acquise à l'assuré. Ainsi, si le délai est écoulé sans que l'assureur ait pris la peine de répondre,





celui-ci ne pourra contester sa garantie, notamment compte tenu de la nature des désordres, ou encore opposer la prescription biennale de l'article L. 114-1 du code des assurances.

Cette décision rendue par la troisième chambre civile le 10 octobre 2012 applique cette disposition à la situation de déclarations de sinistre successives mais portant sur des désordres identiques. En effet, en l'espèce, une première déclaration était intervenue, à laquelle l'assureur avait répondu dans les temps. Une indemnisation avait été versée à l'assuré. Certes, celui-ci ne semblait pas être d'accord avec le montant alloué mais la prescription biennale faisait obstacle à toute contestation sur ce point. Quatre ans plus tard, l'assuré avait procédé à une seconde déclaration à laquelle n'avait cette fois-ci pas répondu l'assureur. Néanmoins, les désordres étaient identiques, ce que n'avait manqué de remarquer la cour d'appel. Aussi, la question était simple : la garantie était-elle acquise étant donné que l'assureur n'avait pas respecté le délai de soixante jours ? La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir répondu par la négative. En effet, les désordres objet de la première déclaration étaient exactement identiques à ceux objet de la seconde déclaration. Or les premiers avaient déjà été indemnisés par le versement d'une somme que les assurés étaient, de surcroît, forclos à contester. Dans ces conditions, pour la Cour de cassation, la cour d'appel pouvait en déduire que ne saurait prospérer la demande d'indemnisation d'un dommage pour lequel une réparation avait déjà été allouée.

Civ. 3<sup>e</sup>, 10 oct. 2012,  
FS-P+B, n° 11-17.496



## #COPROPRIÉTÉ

### ■ Mise aux normes des ascenseurs : répartition des charges

La ministre de l'égalité des territoires et du logement, Cécile Duflot, indique dans une réponse ministérielle, qu'il n'est pas envisagé de modifier l'article 10 alinéa 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Selon cet alinéa, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Il était demandé à Cécile Duflot, s'il n'était pas possible, pour les mises aux normes des ascenseurs, de revoir ou de suspendre l'article 10 de la loi n° 65-557 afin de répartir les charges par le nombre de copropriétaires.

La ministre de l'égalité des territoires et du logement répond par la négative. Elle considère que cette proposition de répartir les charges par le nombre de copropriétaires « serait injuste pour les copropriétaires pour lesquels l'ascenseur a une utilité objective moindre, voire nulle, à savoir, les copropriétaires des lots non desservis par les ascenseurs et les copropriétaires des lots situés en rez-de-chaussée dans les immeubles sans sous-sol ».

Rép. min. n° 1402,  
JOAN 25 sept. 2012



## #FISCALITÉ

### ■ Enlèvement des ordures ménagères : dispense du paiement de la redevance

Les propriétaires d'un immeuble sont dispensés du paiement de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères s'ils établissent qu'ils ne recourent pas au service collectif de ramassage en assurant eux-mêmes l'élimination de leurs déchets dans le respect des prescriptions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Sont redevables de la redevance ou de la taxe, les propriétaires d'un immeuble situé sur le territoire concerné. Les assujettis à la redevance d'enlèvement des ordures ménagères peuvent toutefois se soustraire à son paiement en apportant la preuve qu'ils n'utilisent pas les services proposés par la commune ou le groupement de communes.

La Cour de cassation déduit de l'article L. 2333-76 du code général des collectivités territoriales, lequel prévoit que la redevance d'enlèvement des ordures ménagères est calculée en fonction du service rendu, que cette redevance n'est pas due par les personnes qui n'utilisent pas les services considérés. C'est le cas si les locaux sont vacants ou encore si les propriétaires assurent eux-mêmes le traitement de leurs déchets. La Cour de cassation censure ainsi les tribunaux qui estiment que l'utilisation des services est obligatoire, les particuliers ne pouvant détruire ou recycler eux-mêmes leurs déchets. Cependant, les propriétaires des déchets doivent établir que leur élimination est réalisée conformément à la réglementation en vigueur. À défaut, ils doivent s'acquitter de la redevance.

Civ. 3<sup>e</sup>, 26 sept. 2012,  
FS-P+B, n° 11-20.393



## #TRANSACTION IMMOBILIÈRE

### ■ Sort de la vente en cas de renonciation de la commune à exercer son droit de préemption

Lorsque l'acquéreur a conclu avec un propriétaire une vente sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, cette vente est anéantie par l'exercice de ce droit par la commune et ce, même si cette dernière renonce ultérieurement à en user, cette renonciation ne valant que pour l'avenir.





Par acte sous seing privé du 16 janvier 2007, des consorts ont vendu un immeuble d'habitation sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption urbain (DPU) par la commune, la date de signature de l'acte authentique étant fixé au 30 octobre suivant (sur la vente sous condition du non-exercice du droit de préemption, V. S. Pérignon, Defrénois 1991. 590). Or, par arrêté du 19 mars 2007, le maire de la commune a exercé son droit de préemption. Faute d'accord, le prix a judiciairement été fixé, aboutissant à la renonciation de la commune à user du DPU. Estimant que la condition suspensive n'avait pas défailli, l'acquéreur assigna alors les vendeurs en vente forcée.

Ici, en effet, ce n'est pas rétroactivement mais pour l'avenir que la renonciation à exercer le droit de préemption produit ses effets. Et la Cour de cassation juge donc que le maire « avait exercé son droit de préemption par l'arrêté du 19 mars 2007 et avait ainsi, à cette date, évincé l'acquéreur » et « que la renonciation ultérieure du maire n'anéantissait pas la décision du 19 mars 2007 et n'avait d'effet que pour l'avenir ». Par conséquent, la défaillance de la condition suspensive était acquise dès la date de l'arrêté par lequel la commune exerçait son droit de préemption, entraînant ainsi la caducité de la promesse de vente.

Civ. 3<sup>e</sup>, 10 oct. 2012,  
FS-P+B, n° 11-15.473



**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.