



IMMOBILIER

#59
AVRIL
2017

Dans ce numéro

Urbanisme

Bail

Bail

#URBANISME

● Régularisation du permis après l'achèvement des travaux

La faculté pour le juge d'accepter la régularisation d'un permis entaché d'un vice n'est pas subordonnée à la condition que la construction faisant l'objet du permis attaqué n'ait pas été achevée.

Saisie d'un litige portant sur un permis de construire délivré par le maire de Baie-Mahault à la société civile immobilière (SCI) Kefras, la cour administrative d'appel de Bordeaux avait jugé que le permis était entaché de vices susceptibles de régularisation par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Aussi avait-elle décidé de surseoir à statuer et d'impartir à la société pétitionnaire un délai de trois mois aux fins d'obtenir la régularisation du permis de construire initialement délivré.

Après la délivrance d'un permis modificatif, le juge bordelais a estimé, par un deuxième arrêt, que les requérants ne pouvaient utilement se prévaloir, pour contester la légalité de la régularisation, de la seule circonstance que la construction objet du permis contesté aurait été achevée.

Le Conseil d'État est du même avis. Il considère en effet que les dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, qui ont pour objet de permettre au juge administratif de surseoir à statuer sur une demande d'annulation d'un permis de construire lorsque le vice entraînant l'illégalité de ce permis est susceptible d'être régularisé, « ne subordonnent pas, par principe, cette faculté de régularisation à la condition que les travaux autorisés par le permis de construire initial n'aient pas été achevés » et « qu'il appartient au juge administratif (...) d'apprécier si, eu égard à la nature et à la portée du vice entraînant son illégalité, cette régularisation est possible ».

→ CE 22 févr. 2017,
req. n° 392998

Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL

● Portée d'une clause de subrogation quant à la garantie des vices de la chose louée

La clause subrogeant le preneur dans les droits du bailleur envers l'assureur dommages-ouvrage n'est pas de nature à exonérer le bailleur de la garantie légale des vices ou défauts de la chose louée.

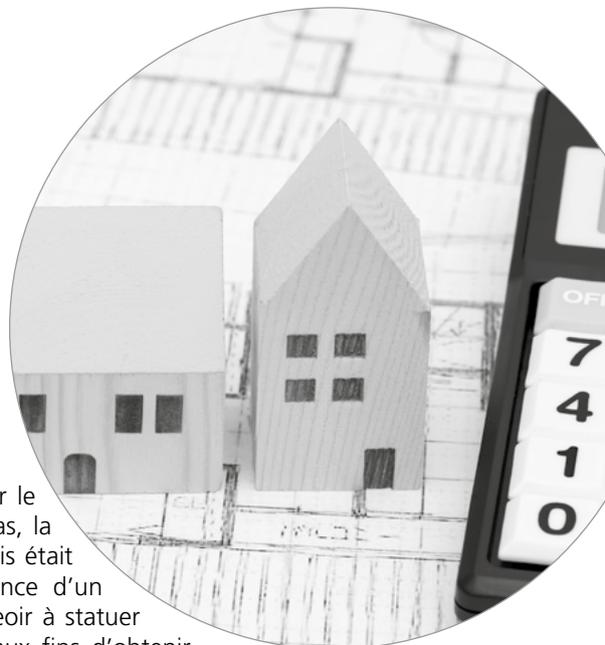
Un bail commercial portant sur des locaux à destination de résidence de tourisme avait été signé et un sous-bail avait par la suite été conclu par le locataire. Le bail principal stipulait, d'une part, la suspension du loyer en cas d'évènement exceptionnel affectant la résidence et ne permettant pas une occupation effective et normale des locaux et, d'autre part, la subrogation irrévocable du preneur au bailleur dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu, contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction. Consécutivement à la survenance d'un désordre décennal, le locataire actionna l'assureur dommages-ouvrage en indemnisation de la perte de ses sous-loyers. Pour s'y opposer, celui-ci rétorqua que les désordres n'avaient pas rendu l'exploitation des lieux impossible.

Parallèlement, le locataire principal avait suspendu le versement de ses loyers et, en réponse à une action en paiement intentée par le bailleur, demanda en justice la condamnation de celui-ci à lui garantir la perte de ses sous-loyers.

Contrairement au juge du fond, la Cour de cassation fait droit à sa requête, ce au visa de l'article 1721 du code civil. Celui-ci dispose qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail, et que s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. La Cour estime donc qu'une clause de subrogation ne saurait remettre en cause ces dispositions.

Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 2 mars 2017,
FS-P+B, n° 15-24.876



↳ #BAIL

• Le risque d'éviction peut caractériser un trouble de jouissance

Le risque d'éviction du preneur justifie la résiliation du bail commercial et le versement de dommages-intérêts, s'agissant d'un préjudice futur et certain.

Des locaux avaient été donnés à bail pour l'exploitation d'un restaurant. À la suite de la cession du fonds de commerce, un litige survint entre le cessionnaire et le bailleur. Le cédant avait en effet fait édifier des locaux sur un terrain appartenant à la société EDF, avec laquelle le bailleur avait ensuite conclu une convention d'occupation précaire. Invoquant un risque d'éviction, la société EDF pouvant à tout moment solliciter la restitution du bien concédé, le cessionnaire assigna le bailleur en résiliation du bail et en paiement de dommages et intérêts.

Il obtient gain de cause : le bailleur a manqué à son obligation de garantir, pendant toute la durée du bail, le locataire contre les troubles de jouissance résultant à la fois de ses propres actions et des troubles de droit émanant de tiers (C. civ., art. 1719), le fait que l'éviction n'ait pas encore eu lieu étant indifférent. Autrement dit, dès lors qu'il est certain, un simple risque d'éviction peut justifier la résolution du contrat de bail et l'indemnisation du préjudice subi par le preneur.

.....
→ Civ. 3^e, 2 mars 2017,
FS-P+B, n° 15-11.419
.....

Auteur : Editions 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 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.