



## Dans ce numéro

# Bail

# Copropriété et ensembles immobiliers

# Logement social

## #BAIL

### ● Le bailleur reste tenu à son obligation de délivrance

*Les obligations pesant sur le promoteur immobilier envers le preneur, au titre des travaux de réhabilitation d'un immeuble loué, n'exonèrent pas le bailleur, tenu d'une obligation de délivrance, de la prise en charge des travaux nécessaires à l'activité stipulée au bail, sauf clause expresse contraire.*

Avant de signer un bail commercial portant sur des locaux destinés à un usage de crèche, le preneur avait conclu un contrat de promotion immobilière avec une société chargée de réhabiliter l'immeuble. Dans le cadre de l'exécution de sa mission, celle-ci avait découvert que la toiture du bâtiment comportait des plaques de fibrociment contenant de l'amiante. Il s'était ensuivi un surcoût et un retard de livraison, que le preneur entendait faire supporter au bailleur. Pour débouter le locataire de sa demande, le juge d'appel a notamment relevé que la société chargée de la réhabilitation était tenue d'une obligation de résultat en matière de sécurité, d'hygiène et d'urbanisme et que le projet de promotion immobilière était annexé au bail. Le preneur était donc malvenu à se prévaloir de son ignorance concernant la présence d'amiante et à reprocher au bailleur de ne pas l'avoir dénoncée. La Cour de cassation censure cette solution : sauf clause expresse contraire, l'intervention de la société de promotion immobilière ne saurait en aucune manière exonérer le bailleur de son obligation de délivrer un local apte à servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### ● Division d'un lot ne signifie pas création d'un nouveau syndicat

*La division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires.*

« La division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires », a réaffirmé la Cour de cassation dans un arrêt du 18 janvier 2018.

En l'espèce, un immeuble avait été divisé horizontalement en deux lots et placé sous le statut de la loi du 10 juillet 1965. Dans le but de restructurer l'immeuble, le règlement de copropriété autorisait les copropriétaires à réaménager les parties privatives et à les diviser en plusieurs lots de manière à créer une nouvelle « copropriété verticale », distincte de la première. Il était stipulé que cette faculté se ferait à l'initiative de l'un ou l'autre des propriétaires de lots, ce droit étant acquis sans qu'il soit nécessaire de réunir une assemblée. Un an plus tard, le projet avait été concrétisé : l'un des lots avait été divisé en dix lots. En conséquence, l'état descriptif de division avait été modifié, un nouveau règlement de copropriété propre à ces lots avait été adopté et un syndicat avait été constitué. Ces syndicats imbriqués avaient fonctionné ainsi pendant vingt-sept ans, jusqu'à ce que certains copropriétaires, mécontents de la répartition des charges, les contestent. Les premiers juges avaient validé le montage. Selon eux, il résultait de la division des lots et des stipulations du règlement de copropriété la création d'une nouvelle copropriété verticale, laquelle avait donné naissance à un syndicat autonome de celui de la copropriété horizontale.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel. Le principe de l'unité de l'immeuble, lié à l'indissociabilité entre parties communes et parties privatives, s'oppose à ce que la division d'un lot donne naissance à une nouvelle copropriété en son sein. Les lots issus de cette division font nécessairement partie de la copropriété.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janv. 2018, FS-P+B+I, n° 16-26.011

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janv. 2018, FS-P+B+I, n° 16-26.072

## ↳ #LOGEMENT SOCIAL

### • Quels recours en cas de rejet de la candidature ?

*Le Conseil d'État a précisé les recours ouverts à un bénéficiaire du droit au logement opposable (DALO) qui a vu sa candidature rejetée par la commission d'attribution d'un organisme HLM.*

M. A., demandeur de logement social depuis 2007, a été désigné comme prioritaire par la commission de médiation en juin 2010. En avril 2011, le tribunal administratif de Paris a enjoint sous astreinte au préfet de Paris de procéder à son relogement. Alors que la préfecture du Val-d'Oise lui avait proposé un logement de type T4 en août 2016, la commission d'attribution de l'organisme bailleur a rejeté sa candidature, au motif que ce logement n'était pas adapté à la composition de sa famille. Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a rejeté comme irrecevable le recours en excès de pouvoir formé par M. A. contre cette décision.

Ce faisant, il a commis une erreur de droit, estime le Conseil d'État. La haute juridiction juge que le recours spécial prévu par l'article L. 441-3-2-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), « destiné aux demandeurs reconnus comme prioritaires par la commission de médiation est seul ouvert pour obtenir l'exécution de la décision de cette commission ; que, lorsque la commission d'attribution d'un [organisme HLM] auquel un demandeur a été désigné par le préfet, le cas échéant après injonction du tribunal administratif, oppose un refus, il est loisible à celui-ci de saisir, le cas échéant pour la seconde fois, le [TA] d'un tel recours, afin qu'il ordonne au préfet, si celui-ci s'est abstenu de le faire, de faire usage des pouvoirs qu'il tient des dispositions du II de l'article L. 441-2-3 du [CCH], en cas de refus de l'[organisme HLM] de loger le demandeur, en vue de procéder à l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités, les dispositions de l'article L. 441-2-3-1 [...] faisant peser sur l'État [...] une obligation de résultat ».

Toutefois, ajoute le Conseil, « le demandeur peut aussi saisir le tribunal administratif d'une demande d'annulation pour excès de pouvoir de la décision par laquelle la commission d'attribution [...] lui a refusé l'attribution d'un logement », cette demande étant détachable de la procédure engagée par ailleurs pour obtenir l'exécution de cette décision.

→ CE 14 févr. 2018,  
req. n° 407124

*Auteur : Éditions 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.