



DALLOZ

IMMOBILIER

#70

MAI
2018

Dans ce numéro

Bail

Expropriation

Copropriété et ensembles immobiliers

#BAIL

● Impossibilité d'usage et résiliation

Doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur.

Consécutivement à un incendie ayant partiellement détruit une boulangerie, les locaux étaient devenus inutilisables en l'état. Les dégâts nécessitaient des travaux importants dont le chiffrage était équivalent à l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble. La cour d'appel en avait déduit qu'à défaut de perte totale, le bail devait se poursuivre. Elle avait, dans le même temps, condamné le bailleur à réaliser les travaux de remise en état.

Ce raisonnement est censuré par la troisième chambre civile. Celle-ci rappelle tout d'abord qu'aux termes de l'article 1722 du code civil, « si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». Elle réaffirme ensuite que « doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 8 mars 2018,
FS-P+B+I, n° 17-11.439

#EXPROPRIATION

● Objet de l'indemnité de emploi

L'indemnité de emploi versée à l'exproprié ne couvre pas le préjudice lié à l'enclavement d'un garage resté sa propriété et dont la desserte future nécessitera la mise en place d'une servitude.

Dans le cadre de l'expropriation par la commune de Ramonville-Saint-Agne de plusieurs parcelles appartenant aux consorts X., le juge de l'expropriation a fixé le montant de l'indemnité principale. Il a également fixé celui de l'indemnité de emploi, dont l'objet est de couvrir les frais exposés par l'exproprié pour remplacer le bien dont il vient d'être privé.

Les consorts X. ont sollicité une indemnité accessoire supplémentaire de 30 000 € au titre de la perte de jouissance de leur garage. Celui-ci se trouve en effet enclavé en raison de l'expropriation des parcelles situées en limite de propriété. Le juge d'appel a toutefois rejeté cette demande, au motif que l'indemnité de emploi qui leur a été accordée doit être regardée comme couvrant les frais de tous ordres qu'ils vont exposer pour acquérir un bien de même nature.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Le préjudice invoqué étant lié à l'enclavement du garage, il est distinct de celui couvert par l'indemnité de emploi. Autrement dit, si les expropriés doivent ici engager des frais, ce n'est pas pour « l'acquisition de biens de même nature » (C. expr., art. R. 322-5) mais, le cas échéant, pour assurer la desserte du garage dont ils restent propriétaires. La demande d'indemnité supplémentaire est donc fondée.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 29 mars 2018,
FS-P+B+I, n° 17-11.507



↳ #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● État descriptif de division : rectification d'une erreur matérielle

Le juge ayant le pouvoir de statuer sur une demande en rectification d'une erreur matérielle affectant un état descriptif de division, la demande en rectification d'une erreur de numérotation des lots dans l'état descriptif de division est recevable.

Un copropriétaire assigne son voisin de palier en restitution d'un lot. Pour ce faire, il se fonde sur la numérotation de l'état descriptif qui lui attribue cet espace. Arguant que le règlement de copropriété procède par renvoi exprès à un plan qui lui est annexé, le demandeur considère que la modification de la prétendue erreur matérielle, dont se prévaut l'actuel occupant du lot revendiqué, ne peut être corrigée que par un vote en assemblée générale. Autrement dit, la modification du plan ne pourrait se faire qu'aux mêmes conditions que la modification du règlement de copropriété dont il est l'extension.

Qu'en pense la Cour de cassation ? Elle relève tout d'abord que rien, dans l'arrêt critiqué, ne permet d'affirmer que le règlement de copropriété procède effectivement à un renvoi exprès au plan et qu'il n'est pas plus démontré que celui-ci a été certifié exact et sincère. Elle affirme ensuite que, comme en l'espèce, le juge peut procéder à la rectification d'une erreur matérielle affectant l'état descriptif. Le pourvoi est donc rejeté.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 22 mars 2018,
FS-P+B+I, n° 17-14.168



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.