



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Bail

Propriété

Procédure civile



#BAIL

● En cas de sous-location prohibée, il faudra rembourser !

Sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire.

Dans une affaire concernant des sous-locations de courtes durées consenties, sans autorisation du bailleur, par le locataire d'un bail à usage principal d'habitation via la plateforme *Airbnb*, la Cour de cassation qualifie les sous-loyers perçus par le locataire principal de « fruits civils ».

Elle en déduit qu'ils appartiennent par accession au propriétaire et approuve les juges d'appel pour avoir condamné le locataire à rembourser à son bailleur les sommes perçues. Du reste, le fait que la sous-location soit inopposable au bailleur ne peut conduire à retenir une solution différente, précise la Cour.

→ Civ. 3^e, 12 sept. 2019, n° 18-20.727

Auteur: Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● L'expulsion de l'occupant sans titre, une mesure proportionnée ?

Dans la mesure où l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre constitue l'unique mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien, l'atteinte portée au droit au respect du domicile de l'occupant ne peut être considérée comme disproportionnée.

La troisième chambre civile réaffirme ici que « le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants ».

Aussi rejette-t-elle le pourvoi de plusieurs individus assignés en expulsion par les propriétaires d'une parcelle qu'ils occupaient illégalement, les propriétaires ayant obtenu gain de cause devant les juges du fond.

Les demandeurs au pourvoi arguaient de la violation du droit au respect de leur domicile et de leur vie privée (garanti par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme), ainsi que du caractère disproportionné de la mesure d'expulsion au regard du préjudice de jouissance allégué par les propriétaires. À cela, les juges du quai de l'Horloge répondent que cette mesure est la seule de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement. Ils en déduisent que l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant « ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ».

→ Civ. 3^e, 4 juill. 2019, n° 18-17.119

Auteur: Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROCÉDURE CIVILE

● Date d'effet du congé erronée: incidence procédurale

L'intérêt du bailleur n'étant pas subordonné à la preuve de l'exactitude de la date d'effet du congé mentionnée dans celui-ci, au jour de l'introduction de l'instance, il avait un intérêt né et actuel à agir.

Si l'action en justice est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention (art. 31 du code de procédure civile), cet intérêt « n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action », selon la formule de la Cour de cassation. En d'autres termes, ce n'est qu'à l'issue de son examen que le juge apprécie si la prétention est fondée ou non. Dès lors, en matière de bail, si le bailleur croit, même à tort, que le terme du bail était échu au moment de l'assignation, il a un intérêt à agir.

→ Civ. 3^e, 11 juill. 2019, n° 18-18.184



- ↳ Ainsi, en l'espèce, un congé pour reprise avait été délivré à un locataire, lequel s'était maintenu dans les lieux au-delà de l'échéance indiquée dans l'acte. Le bailleur l'avait alors assigné afin de faire déclarer le congé valable et obtenir son expulsion. Les débats ont néanmoins révélé que la date figurant dans le congé était erronée. Or, après que les juges du fond ont constaté la validité du congé et reporté ses effets au terme corrigé, il est apparu que ce terme était postérieur à la date de l'assignation. La demande du bailleur était-elle par conséquent prématurée et son auteur dépourvu de tout intérêt à agir né et actuel ? La Cour de cassation répond par la négative, au nom du principe rappelé plus haut : l'intérêt à agir du bailleur ne dépend pas de la preuve, au jour de l'introduction de l'instance, de l'exactitude de la date d'effet du congé mentionnée dans celui-ci.

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.