

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Propriété

Bail | Procédure civile et voies d'exécution

Copropriété et ensembles immobiliers

PROPRIÉTÉ

Précision sur l'indemnité d'occupation attribuée au profit d'un époux avant le partage

Dans le cadre de l'attribution d'une indemnité d'occupation pour une période future, il convient de réserver l'hypothèse de la mise à disposition du bien au profit des autres indivisaires avant cette date.

Par un jugement du 12 mai 2018, le juge a prononcé le divorce des époux mariés sans contrat de mariage. L'ordonnance de non-conciliation avait attribué à titre onéreux à l'un des époux la jouissance du domicile conjugal. À l'occasion de la liquidation de leur régime matrimonial des difficultés sont intervenues. Les juges d'appel ont condamné l'époux au paiement d'une somme de 500 euros par mois, au titre de l'indemnité d'occupation, à compter de l'ordonnance de non-conciliation et jusqu'au jour du partage après avoir constaté qu'il ne démontrait pas avoir remis le bien à l'indivision.

La Cour de cassation casse l'arrêt pour violation de la loi. Au visa de l'article 815-9 du code civil, elle juge que les juges du fond auraient dû réserver l'hypothèse de la remise effective du bien à la disposition de l'indivision avant le partage.

● Civ. 1^{re},
12 juin 2025,
n° 23-22.003

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



BAIL | PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

La prescription de l'action en résiliation du bail pour défaut de délivrance

La prescription de l'action en résiliation du bail pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible ne court pas tant que l'infraction persiste.

Une SCI a consenti un bail commercial à une société portant sur un terrain, des hangars et des bureaux pour l'exploitation d'une scierie. La SCI a fait construire un hangar et un parking qu'elle a loué à un tiers empêchant l'accès aux bâtiments loués, après avoir amputé d'un tiers l'assiette du bail. La locataire l'a assignée en résiliation du bail.

Les juges d'appel considèrent l'action prescrite, en application de la prescription quinquennale de l'action en résiliation du bail fondée sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible. Cette action courrait à compter du jour de la connaissance par le preneur de la difficulté d'accès au hangar.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Après avoir constaté que les obligations de délivrance et de jouissance paisible constituent des obligations continues, exigibles pendant toute la durée du bail, elle juge que la prescription de l'action en résiliation ne court pas tant que l'infraction persiste, s'agissant de la réduction de l'assiette du bien loué.

● Civ. 3^e,
10 juill. 2025,
n° 23-20.491

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

... COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Résiliation anticipée d'un contrat d'entretien d'ascenseur

Un contrat d'entretien d'ascenseur peut faire l'objet d'une résiliation anticipée pour cause de travaux importants à l'écoulement du délai de préavis de trois mois.

Des travaux d'entretien ont été effectués sur l'armoire de commande d'un des ascenseurs de la copropriété. La société chargée de ces travaux n'était pas celle chargée de la maintenance des ascenseurs équipant l'immeuble de la copropriété. Le syndic décide de procéder à la résiliation anticipée du contrat de maintenance et d'entretien. La société assigne le syndicat des copropriétaires en paiement d'une indemnité.

Les juges du fond condamnent le syndicat qui ne pouvait résilier le contrat à la date contestée. Le syndicat invoque les dispositions de l'ancien article R. 125-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui permet la résiliation anticipée du contrat d'entretien des ascenseurs moyennant un préavis de trois mois.

La Cour de cassation juge que les travaux importants, comme le remplacement de l'armoire de commande des installations, réalisés par une entreprise différente de celle titulaire du contrat d'entretien justifie la résiliation anticipée de ce contrat à l'écoulement du délai de préavis de trois mois.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 1^{re},

3 sept. 2025,
n° 24-11.120