



Dans ce numéro

- # Procédure civile et voies d'exécution
- # Copropriété et ensembles immobiliers
- # Bail

#PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

● Saisie immobilière : réponse tardive du créancier à la proposition de vente amiable

Après avoir délivré un commandement de payer valant saisie immobilière, le créancier poursuivant ne peut, sauf abus de saisie, voir sa responsabilité engagée au motif qu'il aurait tardé à répondre, avant le jugement d'orientation autorisant la vente amiable, à une sollicitation du débiteur saisi tendant à l'autoriser à vendre amiablement le bien saisi.

À l'initiative d'une banque, un commandement de payer valant saisie immobilière fut délivré en août 2015 à un couple de débiteurs, puis publié en septembre de la même année.

Le 12 octobre, un notaire adressa à ladite banque une lettre l'informant du souhait des débiteurs de vendre l'immeuble saisi et lui demandant de lui communiquer le montant de la créance. Trois semaines plus tard, la banque fut relancée directement par les débiteurs dans le but d'obtenir son accord en vue de procéder à la vente amiable et de connaître le montant actualisé de la créance. Le 6 novembre, la banque rédigea un courrier précisant qu'elle ne s'opposait pas au principe d'une vente amiable et, le 20 novembre, assigna les débiteurs à une audience d'orientation. Huit mois plus tard, le juge de l'exécution fixa la créance et autorisa les débiteurs à vendre amiablement l'immeuble. Néanmoins, en mai 2017, du fait de l'absence de réalisation de la vente amiable au prix judiciairement déterminé, une date fut finalement fixée par le juge pour la vente forcée.

Par la suite, les débiteurs assignèrent la banque en réparation du préjudice qu'ils estimaient avoir subi du fait du manque de diligence de cette dernière. Selon eux, ce retard avait été de nature à dissuader le potentiel acquéreur avec lequel ils étaient en négociation, et avait ainsi compromis la réalisation d'une vente amiable d'un prix supérieur au prix d'adjudication.

La Cour de cassation juge néanmoins que la réponse tardive de la banque à la proposition de vente amiable des débiteurs saisis n'est pas constitutive d'une faute. La demande d'indemnisation du couple est par conséquent rejetée.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Engagement de la responsabilité d'un copropriétaire

Un copropriétaire peut agir en responsabilité délictuelle contre un autre copropriétaire en raison des dommages qu'il subit et qui trouvent leur cause dans une partie commune dont celui-ci a la jouissance privative.

Victime d'infiltrations en provenance de la terrasse de son voisin, partie commune à jouissance privative, un copropriétaire assigne celui-ci en réparation de son préjudice. Les juges d'appel déclarent sa demande irrecevable au motif qu'elle aurait dû être dirigée contre le syndicat des copropriétaires. Ils considèrent en effet qu'un copropriétaire n'a pas qualité pour répondre de désordres provenant des parties communes, même en qualité de gardien, quand bien même il en aurait l'usage exclusif.

Faux ! rétorque la troisième chambre civile : la responsabilité du syndicat des copropriétaires au titre de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas exclusive de la responsabilité civile délictuelle encourue par un copropriétaire. Ce dernier peut donc agir directement à l'encontre d'un autre pour des dommages trouvant leur origine dans les parties communes, sur le fondement de ladite responsabilité, voire de la théorie des troubles anormaux de voisinage.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 2^e, 3 févr. 2022, n° 20-20.355

→ Civ. 3^e, 26 janv. 2022, n° 20-23.614

↳ #BAIL

• Meublés touristiques : constitutionnalité de l'amende civile

L'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1 IV et V du code de tourisme en cas de non-transmission à la commune les données sollicitées relatives aux périodes de location ne méconnaît ni le principe de légalité des délais et des peines, ni la présomption d'innocence, ni le droit de se taire.

Les propriétaires de logements sont assignés par une commune aux fins de retour de ces biens à un usage d'habitation et de leur condamnation à plusieurs amendes civiles, dont une pour ne pas avoir transmis dans le délai requis le nombre de jours au cours desquels ces biens avaient été loués. Ils soulèvent alors une question prioritaire de constitutionnalité. Selon eux, l'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1 du code de tourisme méconnaît le principe de légalité des délais et des peines ainsi que la présomption d'innocence et le droit de se taire, tels qu'ils sont garantis par les articles 8 et 9 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Jugeant que la question manque de sérieux sur les trois griefs soulevés, la Cour de cassation refuse de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

Concernant d'abord le principe de légalité des délits et des peines, la haute juridiction observe que, si elle constitue une sanction ayant le caractère d'une punition, l'amende civile réprime un manquement défini de manière suffisamment claire et précise pour éviter tout arbitraire.

Concernant ensuite l'atteinte à la présomption d'innocence, elle considère que l'infliction d'une amende pour ne pas avoir transmis à la commune les données sollicitées ne fait pas présumer de la commission d'un manquement à l'interdiction de louer un meublé de tourisme déclaré comme étant sa résidence principale au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile. En effet, l'absence de communication des documents sollicités est un manquement distinct et autonome de la location irrégulière. L'amende est encourue pour cette seule raison, indépendamment du respect ou non de la durée de location.

Concernant enfin le droit de se taire, la Cour répond qu'en l'absence de toute contrainte, cette sanction ne tend pas à l'obtention d'un aveu. Ladite sanction vise seulement à la présentation d'éléments nécessaires à la conduite d'une procédure de contrôle, par la commune, du respect de l'indication dans la déclaration préalable soumise à enregistrement que le meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, QPC, 26 janv.
2022, n° 21-40.026



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.