



## Dans ce numéro

# Droit rural

# Bail

# Construction

## #DROIT RURAL

### • Continuation du bail rural par le conjoint du preneur décédé

*En application de l'article L. 411-34, alinéa 1<sup>er</sup>, du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès, peu important qu'il n'ait acquis la qualité de conjoint que peu de temps avant son décès.*

Un preneur à bail décède peu de temps après son mariage, laissant pour lui succéder son épouse et leurs deux enfants. Les bailleurs saisissent alors le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins de voir constater leur refus de la continuation du bail par les ayants droit du preneur. En outre, ils leur notifient la résiliation du bail. Selon les bailleurs, en effet, les conditions posées par l'article L. 411-34, alinéa 1<sup>er</sup>, ne sont pas remplies : le preneur ne s'étant marié que 49 jours avant son décès, une participation de son épouse, en cette qualité, à l'exploitation ne peut être caractérisée.

Les juges en décident autrement. À leurs yeux, les conditions de l'article L. 411-34 sont réunies dès lors que l'épouse avait participé de manière régulière et effective aux travaux de l'exploitation depuis plus de cinq ans avant le décès. La durée du mariage importe peu.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 16 nov.  
2022, n° 21-18.527

## #BAIL

### • Nature du délai de l'action en réduction du loyer

*Le délai de quatre mois prévu par l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur.*

Comment qualifier le délai prévu par l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 ? Lorsqu'il relève de cette loi, le contrat de bail doit mentionner la surface habitable de la chose louée, telle que définie par le code de la construction et de l'habitation. Si celle-ci se révèle erronée, l'article 3-1 permet au locataire d'obtenir une réduction de loyer proportionnelle à l'écart constaté, à condition que la surface réelle soit inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

À défaut d'accord des parties sur le montant du loyer ou de réponse à la demande du locataire dans un délai de deux mois, ce dernier dispose d'un délai de quatre mois pour saisir le juge. Et il s'agit d'un délai de forclusion courant à compter de la demande, indique la Cour de cassation.

En l'espèce, des preneurs avaient sollicité, par un courrier du 18 août 2017, une réduction de loyer en se prévalant d'une erreur de plus de 5 % de la surface du bien loué au regard celle mentionnée dans le contrat. Le 6 septembre 2017, la bailleuse leur a adressé une lettre relative à d'autres demandes, sans formuler d'observation quant au loyer. Les preneurs l'ont assignée en diminution de loyer le 5 février 2018. Cette assignation délivrée plus de quatre mois après la demande est toutefois jugée irrecevable, les magistrats repoussant par là même l'argument selon lequel le courrier reçu des bailleurs, équivalant à une absence de réponse, était interruptif de prescription et avait fait courir un nouveau délai.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 9 nov.  
2022, n° 21-19.212

## L → #CONSTRUCTION

### • Réparation des dommages : qualité à agir de l'usufruitier

*Non propriétaire de l'ouvrage, l'usufruitier peut agir uniquement sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.*

Lorsqu'il a lui-même commandé la réalisation des travaux litigieux, l'usufruitier a-t-il qualité pour agir en réparation des désordres ? Pour la Cour de cassation, il faut distinguer selon que l'action en réparation est fondée sur la garantie décennale ou sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

L'usufruitier d'un bâtiment à usage commercial avait ici conclu un contrat d'entreprise aux fins de réalisation de travaux de charpente et de revêtement. Une procédure en paiement du solde du prix du marché avait été initiée devant le tribunal de commerce par le constructeur. L'usufruitier a, reconventionnellement, sollicité l'indemnisation des préjudices consécutifs à la mauvaise exécution du contrat par le constructeur et à l'existence de désordres. La cour d'appel l'a toutefois débouté de ses demandes au motif qu'il n'était pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale, pas plus que pour les dommages immatériels en découlant. Ce raisonnement entraîne la cassation partielle.

La troisième chambre civile admet que l'usufruitier n'est pas le propriétaire de l'ouvrage et n'est titulaire que du droit de jouir de la chose comme ce dernier. Elle en déduit que l'usufruitier ne peut, en cette seule qualité, exercer l'action en garantie décennale « que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance ». En revanche, précise la Cour, l'usufruitier peut agir, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, en réparation des dommages que lui cause la mauvaise exécution des contrats qu'il a conclus pour la construction de l'ouvrage, y compris les dommages affectant l'ouvrage.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 16 nov.  
2022, n° 21-23.505



#### 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.