



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Bail

Vente

#BAIL

● Prescription de l'action en responsabilité fondée sur l'empiètement

Lorsqu'un bailleur se prévaut d'un empiètement au soutien d'une action en responsabilité, il exerce une action personnelle. Cette action est donc soumise à la prescription quinquennale qui court à compter de la connaissance des faits lui permettant de l'exercer, c'est-à-dire de sa connaissance de l'empiètement.

En 1963, une société civile immobilière (SCI) avait consenti à une société un bail emphytéotique sur deux parcelles afin que son cocontractant y construise une clinique. Vingt-cinq ans plus tard, une extension de la clinique fut construite, extension empiétant sur une parcelle appartenant au bailleur et non comprise dans le bail. En 2008, le bailleur assigna l'emphytéote en référé expertise aux fins d'établir l'empiètement. Dix ans plus tard, invoquant différents manquements du preneur à ses obligations, le bailleur sollicita la résiliation du contrat et la réparation de ses préjudices résultant notamment de l'empiètement.

Le bailleur est débouté de ses demandes fondées sur l'empiètement au motif que son action est prescrite. Les juges considèrent en effet que ledit empiètement était invoqué au titre d'un manquement contractuel du preneur à ses obligations, de sorte que l'action en responsabilité contractuelle était soumise à la prescription quinquennale qui courait à compter de la connaissance de l'empiètement et non à celle de la cessation de celui-ci.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 8 févr. 2023,
n° 21-20.535

#BAIL

● Bail commercial : champ d'application du droit de préférence

Le droit de préférence du locataire commercial n'est pas applicable à une vente faite d'autorité de justice.

Une SCI propriétaire-bailleresse avait été placée en liquidation judiciaire en 2005 et une ordonnance du juge-commissaire de 2016 avait autorisé le liquidateur à vendre les locaux loués à une communauté de communes. L'acte notarié avait été dressé en 2018. Par la suite, se prévalant d'un bail commercial de 2007 et d'une offre d'achat qu'il avait adressée au liquidateur de la SCI en 2009 (pour un prix supérieur à celui de la vente), le locataire a demandé à être substitué à l'acquéreur. Les juges ne l'entendaient toutefois pas ainsi. Selon la troisième chambre civile, il résulte en effet de l'article L. 642-18 du code de commerce que la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice. Partant, l'article L. 145-46-1 du même code, relatif au droit de préférence bénéficiant au locataire, ne saurait recevoir application. En effet, ce texte concerne uniquement le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal « envisage de vendre celui-ci ».

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 15 févr. 2023,
n° 21-16.475

#VENTE

● Réparation des vices cachés par un tiers

La réparation par un tiers du vice caché affectant la chose vendue ne supprime pas l'action estimatoire de l'acquéreur.

Lors des travaux de rénovation par l'acquéreur d'un appartement situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, avait été constatée la présence d'insectes xylophages qui avaient considérablement



↳ fragilisé certains planchers de l'appartement. S'estimant lésé, l'acquéreur a assigné le vendeur en restitution partielle du prix de vente et en versement de diverses indemnités (perte de jouissance, frais exposés, remboursement d'appels de charges...). Le vendeur a alors appelé en garantie le syndic qu'il tenait pour responsable des désordres, puisque ce dernier avait été informé, plusieurs années avant la vente, de la nécessité de réaliser des travaux. Ledit syndic est finalement intervenu et a pris à sa charge la remise en état de la structure bois de l'immeuble.

Dans ce contexte, la troisième chambre civile rappelle que l'acquéreur, qui a seul le choix des actions prévues par la loi en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur pour vice caché – à savoir rendre la chose et se faire restituer le prix (action rédhibitoire) ou conserver la chose moyennant réduction du prix (action estimatoire) -, peut accepter que celui-ci procède, par une remise en état à ses frais, à une réparation en nature qui fait disparaître le vice et rétablit l'équilibre contractuel voulu par les parties.

La Cour souligne toutefois que cette solution « ne peut pas être étendue à la réparation du vice caché par un tiers, laquelle, n'ayant pas d'incidence sur les rapports contractuels entre l'acquéreur et le vendeur, ne peut supprimer l'action estimatoire permettant à l'acquéreur d'obtenir la restitution du prix à hauteur du coût des travaux mis à sa charge pour remédier au vice ».

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 8 févr. 2023,
n° 22-10.743
.....



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.