



IMMOBILIER

Dans ce numéro

~~~~~ # Crédit immobilier

~~~~~ # Bail

~~~~~ # Propriété

## #CRÉDIT IMMOBILIER

### ● Contrat sous condition suspensive : incidence de la clause de résiliation unilatérale

*La règle suivant laquelle l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie et ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties ne prive pas celles-ci du bénéfice des stipulations du contrat prévoyant une faculté de résiliation unilatérale. Dans ce cas, le sort de la condition s'apprécie à la date de la résiliation.*

Mme O avait confié à une société d'architectes une mission de maîtrise d'œuvre portant sur l'aménagement de son domicile personnel et sur la mise en conformité d'un cabinet médical aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Une clause du contrat prévoyait une faculté de résiliation unilatérale au profit de la société. Cette dernière en fit usage et sollicita la fin du contrat. Mme O rétorqua toutefois que ledit contrat méconnaissait les articles L. 313-1 et suivants du code de la consommation et qu'il devait être considéré comme comportant la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour financer les travaux. Or, à la date de la résiliation, Mme O n'avait pas encore obtenu son prêt...

Les juges statuent en faveur de Mme O. En effet, dès lors que le prêt n'avait pas été accordé au moment de l'exercice de la faculté de résiliation, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé sur le fondement de l'article 1304-6 du code civil. Bilan : les honoraires versés doivent être remboursés et la demande de paiement d'un solde d'honoraires rejetée !  
Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 14 sept. 2023,  
n° 22-18.642  
.....

## #BAIL

### ● Domaine de la réglementation des meublés de tourisme

*L'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du code du tourisme, est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale.*

La ville de Paris avait assigné la propriétaire d'un appartement afin d'obtenir son retour à l'habitation et sa condamnation au paiement de plusieurs amendes civiles. L'une d'elles visait le défaut de transmission à la commune, dans le mois suivant sa demande, du nombre de jours au cours desquels l'appartement avait été loué, en violation de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme.

Ce texte interdit en particulier, dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, à toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale de le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Le paiement d'une amende civile, dont le montant ne peut excéder 10 000 €, est encouru par les propriétaires qui ne respectent pas cette obligation.

En l'espèce, la demande formulée par la mairie de Paris est rejetée. La troisième chambre civile retient notamment qu'ayant constaté que le logement mis en location par le propriétaire ne constituait pas sa résidence principale, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ne lui étaient pas applicables.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 7 sept. 2023,  
n° 22-18.101  
.....



## ↳ #PROPRIÉTÉ

### • Indemnisation du préjudice en matière de servitude occulte

*L'importance de la servitude occulte exigée par l'article 1638 du code civil ne conditionne que la résiliation de la vente, et non l'indemnisation du préjudice pouvant résulter pour l'acquéreur de toute servitude non apparente non déclarée lors de la vente.*

Les acquéreurs d'une maison entament des travaux d'extension de leur bien. Problème : le sous-sol de la parcelle acquise s'avère contenir une canalisation faisant partie du réseau public des eaux usées, ce qui empêche la réalisation du projet envisagé. Les intéressés assignent alors les vendeurs en indemnisation de leur préjudice sur le fondement de la garantie de l'article 1638 du code civil, au titre des servitudes non apparentes non déclarées et pour manquement des vendeurs à leur devoir d'information.

Les juges d'appel rejettent leur demande. Ils estiment qu'il est nécessaire que la servitude occulte soit d'une importance telle que le bien n'aurait pas été acquis si l'acheteur en avait eu connaissance. Dès lors, aux yeux des juges du fond, la servitude occulte ne revêt pas le critère d'importance exigé par l'article 1638 pour l'obtention de la résiliation du contrat ou d'une indemnité.

La troisième chambre civile en décide autrement : « l'acquisition du tènement immobilier n'était pas conditionnée à la possibilité de réalisation d'une extension du bâtiment et [...] la présence de la servitude occulte ne revêtait pas le critère d'importance exigé par l'article 1638 du code civil pour l'obtention de la résiliation du contrat ou d'une indemnité », observe-t-elle.

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

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juill. 2023,  
n° 22-13.179  
.....



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre 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.