



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Construction
- ~~~~~ # Urbanisme

#BAIL

● Responsabilité du propriétaire en cas de sous-location autorisée

Dès lors que le logement avait été donné en location meublée avec autorisation expresse de le sous-louer de manière temporaire, une telle location en connaissance de cause ne pouvait dégager le bailleur de la responsabilité qu'il encourait en qualité de propriétaire.

Le propriétaire d'un appartement à usage d'habitation l'avait donné à une société spécialisée dans la fourniture de logement de tourisme, avec autorisation expresse de le sous-louer de manière temporaire. Condamné au paiement d'une amende civile sur le fondement de l'article L. 652-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire contestait cette sanction devant la Cour de cassation au motif qu'il n'avait pas procédé personnellement à ces mises en location sur les sites ni autorisé le locataire à y procéder dans des conditions contraires à la loi. Il estimait que cette amende portait atteinte au principe de personnalité des peines, puisqu'il n'avait pas personnellement commis l'infraction. Son pourvoi est rejeté par la Cour de cassation. Celle-ci estime que la cour d'appel a retenu à bon droit qu'une telle location en connaissance de cause ne pouvait dégager le propriétaire de la responsabilité qu'il encourait en qualité de propriétaire.

→ Civ. 3e, 12 juill. 2018, FS-P+B+I, n° 17-20.654

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#CONSTRUCTION

● Dol du constructeur : caractérisation de la faute et transmission de l'action en responsabilité

L'action engagée par les acquéreurs sur le fondement de la faute dolosive du constructeur pour violation délibérée et consciente de ses obligations contractuelles est transmissible aux acquéreurs successifs.

Il est aujourd'hui clairement établi en jurisprudence que, quelle que soit la gravité de la faute, la responsabilité engagée à l'encontre du constructeur est de nature contractuelle. Attachée à l'immeuble, l'action est par là même transmissible aux acquéreurs successifs du bien. C'est ce que confirme l'arrêt rapporté : en l'occurrence, des personnes ayant acquis un bien en 2005 étaient titulaires, à l'égard du constructeur, d'une action en responsabilité contractuelle sur le fondement du dol, transmise par le premier sous-acquéreur en 1991 d'une maison individuelle édifée en 1987.

Quant à la caractérisation de la faute dolosive, la Cour de cassation retient ici la « violation délibérée et consciente de ses obligations contractuelles » par le constructeur en 1987, à propos de la modification de la structure de la charpente qui ne pouvait accueillir d'aménagement, contrairement au projet du maître d'ouvrage qui avait fait à l'époque l'objet d'un permis de construire modificatif dans cet objectif. La Cour ne semble donc plus exiger à tout prix la preuve d'une dissimulation ou d'une fraude...

→ Civ. 3e, 12 juill. 2018, FS-P+B+I, n° 17-20.627

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



↳ #URBANISME

• Lotissement : hauteur des haies et modification du cahier des charges

N'ayant pas une nature réglementaire, la clause du cahier des charges du lotissement relative à la hauteur des haies peut être modifiée sans approbation de l'autorité compétente.

Les colotis n'ont pas l'obligation de faire approuver par l'autorité compétente la modification, inscrite dans le cahier des charges de leur lotissement, de la hauteur des plantations régissant leurs lots. Tel est, en substance, l'apport d'un arrêt rendu le 12 juillet 2018 par la Cour de cassation.

En l'occurrence, des colotis avaient harmonisé la hauteur maximale autorisée en la relevant pour deux lots qui étaient jusqu'alors « moins bien lotis ». Des propriétaires avaient obtenu en première instance la condamnation sous astreinte de colotis à couper leur haie à une hauteur de 80 centimètres, en application d'un article du cahier des charges. Assignés en liquidation d'astreinte pour une période débutant le 6 mai 2014, les défenseurs avaient opposé le fait que ledit article avait été modifié le 7 décembre 2013 par une délibération de l'association syndicale libre (ASL), limitant depuis la hauteur des haies à 1,80 mètre dans tout le lotissement.

En cassation, les demandeurs soutenaient que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de la délibération (c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014), imposait l'intervention de l'autorité compétente, peu important la nature réglementaire ou non réglementaire des stipulations.

Cet argument est écarté par la haute Juridiction. Cette dernière approuve les juges du fond d'avoir retenu que « la clause relative à la hauteur des haies du lotissement n'avait pas une nature réglementaire et que, conformément aux stipulations du cahier des charges, sa modification avait été adoptée à la majorité de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, reprise à l'article L. 442-10 », de sorte que « la modification votée le 7 décembre 2013 n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3e, 12 juill. 2018,
FS-P+B+I, n° 17-21.081



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.