



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Propriété

Environnement

#BAIL

● Restitution tardive du dépôt de garantie : la majoration... et c'est tout ?

En cas de défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la majoration prévue par ce texte ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires au taux légal prévu par l'ancien article 1153 du code civil.

Après avoir libéré les lieux et remis les clés à ses bailleurs le 28 août 2015, une locataire les assigne en restitution du dépôt de garantie. La juridiction de proximité condamne les bailleurs à payer à la locataire une certaine somme au titre de la restitution du dépôt de garantie et une autre au titre de la majoration légale de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. Elle assortit ces sommes d'une majoration aux intérêts au taux légal à compter du 28 septembre 2015, soit un mois après la remise des clés par les locataires.

Rappelons que selon l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie « est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ». Cette restitution intervient déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, mais également des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. En parallèle de cette faculté de retenir une partie du dépôt de garantie, l'article 22 prévoit les sanctions applicables au défaut de restitution du dépôt. Ainsi, en l'absence de restitution du dépôt de garantie dans les délais prévus, le restant dû au locataire doit être majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Mais alors, la majoration forfaitaire prévue par ce dispositif est-elle cumulable avec une majoration de droit commun, c'est-à-dire aux intérêts moratoires au taux légal, en application de l'article 1153 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ?

Censurant le jugement en question, la Cour de cassation précise que la majoration prévue par l'article 22 de la loi de 1989 ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires au taux légal fixé par l'ancien article 1153 du code civil. Ces sommes ne produisent d'intérêt qu'à compter du jugement liquidant la créance.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● Quand l'entrepreneur de travaux publics trouble ses voisins...

En application du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal du voisinage, l'entrepreneur de travaux publics est responsable de plein droit pour avoir provoqué un dommage, nonobstant le fait que l'origine de celui-ci soit située sur le domaine public.

Le propriétaire et le bénéficiaire d'un titre l'autorisant à occuper ou à exploiter un immeuble ne sont pas les seuls à pouvoir être responsables, de plein droit, d'un trouble anormal du voisinage. La Cour de cassation l'a confirmé le 8 novembre dernier.

→ Civ. 3e, 15 nov. 2018, FS-P+B, n° 17-26.986

→ Civ. 3e, 8 nov. 2018, FS-P+B+I, nos 17-24.333 et 17-26.120



↳ Dans cette affaire, une conduite de gaz avait été arrachée lors de l'exécution de travaux d'aménagement de voirie, provoquant une explosion suivie d'un incendie qui avait gravement endommagé un immeuble. Son propriétaire avait obtenu devant les juges du fond que soit engagée de plein droit la responsabilité de l'entreprise à qui ces travaux avaient été confiés.

Confirmant l'arrêt d'appel, la haute juridiction énonce que « l'entrepreneur, y compris de travaux publics, est responsable de plein droit pour avoir exercé une activité en relation directe avec le trouble anormal causé, nonobstant le fait que l'origine du dommage, causé par un véhicule, soit située sur le domaine public ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#ENVIRONNEMENT

◆ Installation classée : périmètre de l'obligation d'information du vendeur

Si le vendeur d'un terrain sur lequel était anciennement exploitée une installation classée doit informer, par écrit, l'acquéreur de son existence et des risques encourus, cette obligation d'information est circonscrite à la cession de la parcelle sur laquelle était précisément implantée l'installation classée.

En 1993, une société vend les terrains d'un site industriel, sur lequel une activité de fabrication de systèmes de freinage automobile et ferroviaire a été exercée de 1892 à 1999. Lors d'une opération de réaménagement intervenue en 2010, l'acquéreur découvre que ses sols sont pollués et assigne le vendeur pour manquement à son obligation d'information, aux fins de remise en état du site.

Sa demande est fondée sur l'article L. 514-20 du code de l'environnement, qui impose au vendeur d'informer par écrit l'acheteur qu'une installation classée a été exploitée sur le terrain vendu. Selon le demandeur, cette obligation porte non seulement sur la vente des parcelles qui ont constitué le siège de l'activité relevant du régime de l'autorisation, mais également sur la vente de tout terrain issu de la division du site.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Elle précise que l'article 514-20 nécessite, pour son application, qu'une installation classée ait été implantée, en tout ou partie, sur le terrain vendu. Or, en l'occurrence, aucune installation classée de l'ancien site industriel n'avait été exploitée sur l'une des parcelles cédées à l'acquéreur. La Haute juridiction relève en outre qu'il n'est pas non plus établi qu'une autre installation ait été exploitée sur ces parcelles qui, du fait de sa connexité ou de sa proximité, aurait pu modifier les dangers ou inconvénients de l'installation classée, conformément à l'hypothèse prévue à l'article R. 512-32 du code de l'environnement.

La Cour rejette également la demande de remise en état formulée par l'acquéreur. En effet, aucune pièce versée au débat ne permet d'établir avec certitude que la pollution des sols existait au jour de la vente et, a fortiori, qu'elle est imputable à l'activité exercée par le précédent propriétaire. Au contraire, les documents produits en demande n'excluent pas que des polluants en provenance d'autres sites à risques ont pu être transportés par les eaux souterraines...

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3e, 22 nov. 2018,
FS-P+B+I, n° 17-26.209
.....



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.