



IMMOBILIER

#89
FÉVRIER
2020

Dans ce numéro

Bail

Procédure civile et voies d'exécution

Propriété

#BAIL

● **Quand remettre les clés ne dispense pas de payer son loyer...**

Lorsque le congé est donné par le preneur pour une date déterminée, le bail est résilié à cette date si elle est postérieure à l'expiration du délai légal de préavis et les loyers restent dus jusqu'à l'expiration du préavis contractuel, même si l'état des lieux de sortie a été réalisé et les clés restituées.

C'est précisément ce que se sont vu rappeler les locataires d'un logement nu soumis à la loi du 6 juillet 1989 qui avaient donné congé à effet du 12 février 2017. Le courrier valant congé avait été réceptionné le 10 novembre 2016 par leur bailleur. Conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le préavis de droit commun du locataire est d'une durée de trois mois :

il était donc devenu effectif à la date du 10 février 2017 et non du 12 février 2017. Ayant restitué les clés le 10 février 2017, les locataires ont cessé de régler leur loyer à cette date. Dans ce contexte, le bailleur a déduit deux jours de loyer du dépôt de garantie. Souhaitant recouvrer la totalité du dépôt de garantie, un des locataires a assigné le bailleur devant un tribunal d'instance. Le juge lui a donné gain de cause, au motif qu'ayant restitué les clés et procédé à l'état des lieux le 10 février 2017, les locataires étaient libérés de leurs obligations à cette date.

Le jugement est cassé par la troisième chambre civile, qui estime que le bail avait expiré à la date à laquelle les locataires avaient donné congé. Autrement dit, si la restitution des clés valait libération du logement, elle n'avait pas mis fin au bail. L'acceptation par le bailleur de se voir remettre les clés et d'établir l'état des lieux antérieurement à la date du congé ne valait pas renonciation à obtenir le règlement des loyers : « les loyers étaient dus, à défaut de renonciation certaine et non équivoque du bailleur à percevoir [ceux-ci] jusqu'au terme du bail, jusqu'à cette date ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

● **Le droit au respect du domicile à l'épreuve de l'expulsion**

L'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

La troisième chambre civile rappelle ici que « si la mesure d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre caractérise une ingérence dans le droit au respect du domicile de celui-ci, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, cette ingérence, fondée sur l'article 544 du code civil, selon lequel la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, et sur l'article 545 du même code, selon lequel nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité, vise à garantir au propriétaire du terrain le droit au respect de ses biens, protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et par l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la convention précitée ».

→ Civ. 3^e, 28 nov. 2019, n° 18-18.193

→ Civ. 3^e, 28 nov. 2019, n° 17-22.810



- ↳ En l'occurrence, une cour d'appel, tout en reconnaissant le caractère manifestement illicite de l'occupation des lieux, avait rejeté une demande d'expulsion au motif que cette dernière apparaissait disproportionnée au regard des droits consacrés par l'article 8 de la Convention précitée. Notamment, elle relevait que l'expulsion était de nature à « compromettre l'accès aux droits, notamment en matière de prise en charge scolaire, d'emploi et d'insertion sociale, de familles ayant établi sur les terrains litigieux leur domicile ».
- L'arrêt est cependant censuré au motif que « l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

• La haie, le maire et le juge

L'abattage par une commune d'une haie implantée sur une propriété privée n'est pas constitutif d'une voie de fait ouvrant la compétence du juge judiciaire.

Selon la Cour de cassation, « l'abattage, même sans titre, d'une haie implantée sur le terrain d'une personne privée qui en demande la remise en état ne procède pas d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir appartenant à l'administration et n'a pas pour effet l'extinction d'un droit de propriété ». Par conséquent, « la demande de remise en état des lieux relève de la seule compétence de la juridiction administrative ».

Il faut en effet rappeler qu'en application du principe de séparation des autorités administrative et judiciaire (loi des 16-24 août 1790), le juge administratif est, en principe, seul compétent pour juger les actes de l'administration. Néanmoins, par exception, il appartient au juge judiciaire de sanctionner les actes les plus graves commis par cette dernière à l'égard de personnes privées lorsque l'acte administratif a engendré des conséquences dommageables portant atteinte à une liberté individuelle ou portant extinction du droit de propriété, c'est-à-dire en cas de voie de fait.

En l'occurrence, une haie d'acacias avait été implantée en limite de propriété d'une parcelle appartenant à deux époux. La commune dans laquelle ce couple résidait leur avait demandé de supprimer cette haie parce qu'elle « était dangereuse pour les passants ». Le couple avait procédé à l'élagage mais la commune, estimant que celui-ci était resté insuffisant, avait mis en demeure les propriétaires de procéder à l'abattage des végétaux. En raison de leur inaction, la commune avait elle-même procédé à l'abattage sans prévenir les propriétaires. Ces derniers avaient alors assigné la commune pour voie de fait en réalisation forcée de travaux de remise en état et paiement de dommages-intérêts. Relevant d'office l'incompétence du juge judiciaire au profit de la juridiction administrative, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel qui avait fait droit à leur demande.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 24 oct. 2019,
n° 17-13.550
.....



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.