



Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Procédure civile et voies d'exécution

Bail

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Conditions d'application du statut aux ensembles immobiliers

Le statut de la copropriété n'est pas applicable lorsqu'il n'existe pas de terrains et de services communs aux deux ensembles immobiliers.

Un arrêt rendu le 26 mars dernier a été l'occasion, pour la Cour de cassation, de préciser la notion d'ensemble immobilier au sens de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'affaire soumise à son examen concerne deux sociétés propriétaires de fonds contigus sur lesquels sont construits deux groupes d'immeubles dont les garages souterrains respectifs sont desservis par une rampe d'accès commune. Un litige survient lorsque l'un des deux propriétaires assigne l'autre afin qu'il lui soit fait interdiction de traverser ses parcelles. Le défendeur demande alors reconventionnellement que soit reconnu la soumission de l'ensemble immobilier constitué des immeubles édifiés sur les deux fonds au statut de la copropriété, ce qui lui permettrait d'utiliser la rampe litigieuse, partie commune.

La demande reconventionnelle est accueillie par la cour d'appel, mais l'arrêt est cassé par la troisième chambre civile, au visa de l'article 1er de la loi de 1965. Il résulte en effet expressément de cet article que la qualification d'ensemble immobilier suppose l'existence de terrains, d'aménagements et de services communs, ce qui ne saurait résulter uniquement de la présence d'une rampe d'accès aux sous-sols de deux bâtiments privatifs.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 26 mars 2020,
n° 18-16.117

#PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

● Inopposabilité relative des baux conclus ou renouvelés après une saisie immobilière

La délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdit pas la conclusion d'un bail ou la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu, de sorte que le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication.

Quelle que soit leur durée, les baux consentis par le débiteur après la saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur, ainsi que le prévoit l'article L. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution. La portée de cette inopposabilité n'est toutefois pas sans limite.

Ainsi, dans l'affaire jugée par la Cour de cassation le 27 février dernier, la société débitrice avait consenti un bail de six ans, reconductible tacitement, à son gérant et à l'épouse de celui-ci, quelques jours après l'inscription d'hypothèque prise par son créancier. Quelques années plus tard, la société créancière avait engagé une procédure de saisie immobilière sur le bien. Déclarée adjudicataire d'office faute d'enchérisseur, elle a ensuite fait procéder à l'expulsion de la société débitrice saisie et de tous occupants de son chef, autrement dit les locataires. Ceux-ci ont alors saisi le juge de l'exécution afin de voir annuler les opérations d'expulsion.

La cour d'appel a considéré que le contrat de bail, venu à expiration après la délivrance et la publication du commandement, n'avait pu se reconduire tacitement du fait de la saisie. Aussi a-t-elle jugé que les locataires

→ Civ. 2^e, 27 févr. 2020,
n° 18-19.174

- ↳ n'avaient aucun droit propre à opposer à la société adjudicataire lors de l'expulsion de la société débitrice saisie et ordonné la vente des biens inventoriés dans le procès-verbal d'expulsion.
L'arrêt est cassé, au motif que la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdit pas la conclusion d'un bail ou la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu et que le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL

● Bail commercial : constitutionnalité du lissage du déplafonnement

En prévoyant le lissage du déplafonnement du loyer de renouvellement d'un bail commercial, le législateur n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur.

Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « Pinel », dispose qu'« en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ». Ces dispositions sont-elles conformes à la Constitution ? En particulier, portent-elles une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur ?

Le Conseil constitutionnel répond par la négative : le lissage du déplafonnement tel qu'envisagé par la loi Pinel ne contrevient pas à la Constitution.

Les sages justifient l'atteinte au droit de propriété par la poursuite d'un objectif d'intérêt général consistant à « éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales ».

Quant à la perte financière importante et durable pour le bailleur, alléguée par les demandeurs, le juge constitutionnel relève que ce lissage va tout de même permettre au bailleur d'enregistrer tous les ans une hausse des revenus locatifs de 10 % et, à terme, d'obtenir l'application de la valeur locative.

S'agissant enfin du caractère facultatif du lissage, rendu de facto obligatoire aux baux en cours conclus avant l'entrée en vigueur de la réforme mais renouvelés après cette date, le Conseil observe que les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement. Il est ajouté que, pour les baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ce dispositif et renouvelés après cette date, l'application du lissage ne résulte pas du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, issu de l'article 11 de la loi Pinel, mais de ses conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la même loi.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Cons. const.
7 mai 2020,
n° 2020-837 QPC
.....



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.