

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Procédure civile et voies d'exécution

Bail

Bail

PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

Contrôle de proportionnalité de la saisie immobilière par le juge de l'exécution

Le contrôle de proportionnalité d'une saisie immobilière ne peut se limiter à la comparaison entre le montant de la créance et la valeur du bien saisi. Le juge de l'exécution doit également tenir compte de la situation du débiteur et rechercher si des mesures de recouvrement moins intrusives étaient envisageables.

À la suite d'impayés sur deux prêts immobiliers, une banque a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de deux emprunteurs. Après avoir rejeté la contestation du débiteur, le juge de l'exécution a autorisé la vente amiable du bien.

La cour d'appel a toutefois prononcé la mainlevée de la saisie, estimant que la déchéance du terme n'était pas régulièrement acquise et que la créance exigible, limitée aux seules échéances impayées, était sans proportion avec la valeur de l'immeuble. Au soutien de son pourvoi, la banque faisait valoir que la disproportion ne pouvait résulter de cette seule comparaison et qu'il appartenait au débiteur d'établir l'existence de mesures d'exécution alternatives.

La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt. Au visa de l'article 1^{er} du Protocole additionnel n°1 à la Convention européenne des droits de l'homme et des articles L.111-1, L.111-7 et L.121-2 du code des procédures civiles d'exécution, elle juge que le contrôle de proportionnalité impose au juge de vérifier, au regard de l'ensemble des éléments propres à la situation du débiteur et des autres voies de recouvrement appropriées et moins intrusives à la disposition du créancier, que la saisie immobilière ménage un juste équilibre entre les intérêts en présence.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL

Prescription de l'action en nullité d'un bail commercial sur le domaine public

Un bail commercial portant sur un bien appartenant au domaine public est frappé de nullité absolue pour objet illicite. L'action en nullité est soumise au délai de prescription de l'article 2224 du code civil, lequel court à compter du jour où le demandeur a connu ou aurait dû connaître l'illicéité du contrat.

Un bail commercial conclu en 2012 sur un local situé sur le domaine public avait permis l'exploitation d'un restaurant. Après la délivrance d'un commandement de payer des loyers, le locataire a sollicité l'annulation du bail, la restitution des loyers versés et l'indemnisation de son préjudice.

La cour d'appel a accueilli la demande en nullité, écarté la prescription invoquée par le bailleur, ordonné la restitution des loyers, mais rejeté la demande d'indemnité d'occupation au motif que le bailleur n'était pas propriétaire du bien. Devant la Cour de cassation, le bailleur soutenait que l'action en nullité était prescrite, le délai ayant commencé à courir dès la conclusion du bail, et contestait la qualification de nullité absolue.

La troisième chambre civile confirme que le bail commercial conclu sur le domaine public est nul de nullité absolue pour objet illicite et que la prescription court à compter de la connaissance de cette illicéité par le demandeur. En revanche, elle casse l'arrêt en ce qu'il refuse toute indemnité d'occupation au bailleur, rappelant que l'annulation du contrat, même pour objet illicite, implique des restitutions réciproques et ouvre droit à la restitution en valeur de la jouissance effectivement procurée au locataire.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 2^e,
21 mai 2026,
n° 23-10.643

● Civ. 3^e,
21 mai 2026,
n° 24-16.483

... BAIL

Exclusion du congé pour motif légitime et sérieux en cas d'indécence des lieux connue du bailleur

Le bailleur ne peut invoquer comme motif légitime et sérieux de congé la réalisation de travaux, destinés à remédier à l'indécence d'un logement, dont il avait connaissance lors de la conclusion du bail.

Une SCI avait donné à bail un studio dont la pièce principale mesurait moins de 9 m². Après qu'un jugement définitif eut constaté l'indécence du logement et réduit le montant du loyer, la bailleuse a délivré un congé pour motif légitime et sérieux fondé sur un projet de travaux destiné à rendre le logement conforme aux critères de décence, ainsi que sur des impayés locatifs.

La cour d'appel a validé ce congé, retenant que la réalisation de travaux constituait un motif légitime et sérieux et que le congé ne s'analysait pas en une résiliation du bail au sens de l'article 1719 du code civil. Dans son pourvoi, le locataire soutenait qu'un bailleur ne peut obtenir l'expulsion d'un occupant d'un logement impropre à l'habitation en se prévalant de l'indécence des lieux.

La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt. Au visa des articles 1719 du code civil et 6, 15 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, elle juge que la réalisation de travaux destinés à remédier à l'indécence d'un logement dont le bailleur avait connaissance lors de la conclusion du bail ne constitue pas un motif légitime et sérieux de congé.

● Civ. 3^e,
4 juin 2026,
n° 24-16.993

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.