

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Urbanisme
Bail - Vente
Bail

URBANISME

Action en démolition d'un bien faisant l'objet d'une autorisation administrative d'exploiter

L'annulation du permis de construire n'a pas de conséquence sur la légalité de l'autorisation d'exploiter qui n'empêchera pas la destruction de l'ouvrage.

Une société d'énergies renouvelables s'est vu délivrer un permis de construire afin d'édifier sept aérogénérateurs et un poste de distribution en 2013. A la suite de la délivrance du certificat de conformité en 2016, la cour administrative d'appel a annulé le permis en raison de l'insuffisance de l'étude d'impact, arrêt confirmé par le Conseil d'Etat.

Trois associations de défense du patrimoine ont assigné la société en démolition du parc éolien en vertu de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme. Cette dernière a présenté une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) à l'occasion du litige.

La question posée était la suivante : « l'article L. 480-13, 1^o, du code de l'urbanisme, en ce qu'il permet la démolition d'une construction édifiée dans certaines zones conformément à un permis de construire, ultérieurement annulé, ne porte-t-il pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété, en méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi qu'une atteinte à la sécurité juridique, en méconnaissance de l'article 16 de cette même Déclaration, faute de réserver toute démolition lorsque le propriétaire dispose d'une autorisation administrative d'exploitation ? ».

Après avoir déclaré la question posée comme n'étant ni nouvelle ni présentant un caractère sérieux, la Cour de cassation a précisé les conditions de l'action en démolition à la suite de l'annulation d'un permis de construire notamment lorsque le propriétaire dispose d'une autorisation administrative d'exploitation.

Le permis de construire relève du code de l'urbanisme alors que l'autorisation d'exploiter relève du code de l'environnement. Dès lors, l'annulation du permis de construire n'a pas d'incidence sur l'autorisation d'exploiter s'agissant de deux législations différentes.

● Civ. 3^e, QPC, 25
avr. 2024,
n° 24-10.256.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL - VENTE

Précision sur l'action en répétition de l'indu du locataire à l'encontre du bailleur originaire

Le locataire peut agir à l'encontre de son bailleur originaire en restitution de paiements indus effectués au titre de sommes échues antérieurement à la vente, sans que celui-ci ne puisse lui opposer une clause de subrogation.

La société propriétaire de locaux commerciaux a délivré à la société locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire au titre des charges appelées par le syndicat des copropriétaires. Le locataire s'est acquitté des sommes visées.

Le propriétaire a vendu les locaux qu'il détenait. L'acte de vente prévoyait la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur.



- Le locataire assigne l'ancien propriétaire en annulation du commandement de payer et en restitution des sommes indûment payées. Ce dernier appelle en la cause l'acquéreur. Selon la cour d'appel, le vendeur est déchargé à l'égard du preneur dès lors que l'acte de vente prévoyait notamment la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur pour tout contentieux qui se déclarerait à compter du transfert de propriété. Les hauts magistrats censurent les juges d'appel en jugeant que « le locataire peut agir à l'encontre de son bailleur originaire en restitution de paiements indus effectués au titre de loyers et charges échus antérieurement à la vente, sans que celui-ci ne puisse lui opposer une clause contenue dans l'acte de vente subrogeant l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur ».

● Civ. 3^e,
16 mai 2024,
n° 22-19.922

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL

Suspension du délai de prescription de l'action en requalification d'un bail dérogatoire en cas de fraude

La fraude suspend le délai biennal de prescription de l'action en requalification d'un bail dérogatoire en bail commercial.

Les propriétaires d'un local commercial ont successivement signé trois baux dérogatoires. En 2018, les bailleurs ont assigné en référé le locataire aux fins d'expulsion.

Le premier et troisième locataire, invoquant une fraude, ont assigné les bailleurs en reconnaissance d'un bail commercial au profit du premier locataire. Les locataires soutenaient que le délai biennal de prescription, s'appliquant à l'action en requalification d'un contrat en bail commercial, était suspendu en présence d'une fraude. La fraude s'analysant, en l'espèce, en un montage consistant à renouveler des baux dérogatoires en modifiant le nom du locataire ou à faire intervenir des prête-noms.

La cour d'appel a jugé que l'action en requalification avait été engagée plus de cinq années après la conclusion des contrats et qu'elle était donc prescrite.

La cour de cassation casse l'arrêt au visa notamment du principe selon lequel « la fraude corrompt tout ». Elle reproche aux juges d'appel de ne pas avoir recherché si les fraudes invoquées n'étaient pas de nature à suspendre la prescription de l'action en requalification des baux dérogatoires.

● Civ. 3^e,
30 mai 2024,
n° 23-10.184.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre 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 bénéficiaire 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.