

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail | Urbanisme

Bail

Bail

BAIL | URBANISME

Affectation d'un local issu de la réunification de deux lots

La réunion de deux lots dont seul un est affecté à l'usage d'habitation n'a aucune incidence sur ce dernier.

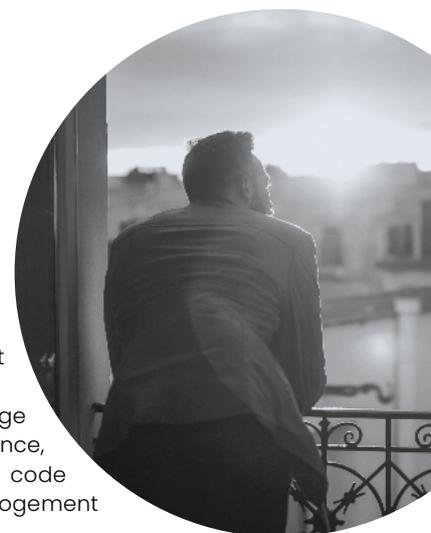
La ville de Paris a assigné en paiement d'une amende civile et à la restitution du bien à l'habitation le propriétaire d'un appartement issu de la réunion des lots n° 7 et n° 2 d'un immeuble parisien pour en avoir changé l'usage en le louant en meublé de tourisme.

La cour d'appel a rejeté sa demande au motif que si le lot n° 7 était à usage d'habitation tel n'était pas le cas du lot n° 2. Par conséquent, à la période de référence, soit au 1^{er} janvier 1970 conformément aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'usage d'habitation pour l'intégralité du logement n'était pas démontré.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis et juge qu'un local affecté à un usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier. Dès lors, la location touristique du local dont une partie est à usage d'habitation est un changement d'usage qui est soumis à autorisation pour le lot concerné.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
13 juin 2024,
n° 23-11.053



BAIL

Office du juge constatant un trouble de jouissance

Dans cet arrêt, la Cour de cassation maintient sa jurisprudence relative à l'office du juge en matière de réparation des troubles de jouissance.

L'Assistance publique des hôpitaux de Paris (AP-HP) a consenti à une société d'économie mixte une promesse de bail à construction sur deux immeubles. Cette dernière a attribué à l'AP-HP un droit de priorité sur une partie des logements destinés à ses personnels. Bénéficiant d'un droit au bail sur ces logements, l'AP-HP en a sous-loué certains.

Un sous-locataire, se plaignant de nuisances sonores, dues à la chaufferie qui se situait en-dessous de son logement, a assigné l'AP-HP en condamnation à réaliser les travaux nécessaires à faire cesser le trouble.

La société d'économie mixte, appelée en intervention forcée par l'AP-HP et condamnée par la cour d'appel à réaliser les travaux de transfert de la chaufferie sous astreinte, invoque qu'en qualité de bailleur, elle avait l'obligation de mettre fin au trouble acoustique subi par le locataire mais ne pouvait se voir imposer les modalités d'exécution de cette obligation.

La haute cour, conformément à sa jurisprudence, rejette le pourvoi et réaffirme que le juge qui constate l'existence d'un trouble de jouissance subi par un locataire doit apprécier les mesures propres à les faire cesser en faisant injonction à leur auteur de procéder à des travaux.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
13 juin 2024,
n° 22-21.250



●●● BAIL

Refus de qualifier une mise à disposition de locaux en un contrat de sous-location

N'est pas un contrat de sous-location, la mise à disposition, par le locataire à des tiers, de locaux associée à diverses prestations.

À la suite de la conclusion d'un bail commercial, le locataire a mis à disposition de tiers des bureaux ainsi que diverses prestations. Le propriétaire, invoquant qu'il s'agissait de sous-locations demandait le réajustement du loyer du bail principal.

La cour d'appel a fait droit à sa demande considérant que la prestation essentielle du contrat était la mise à disposition des bureaux et que les prestations fournies n'étaient qu'accessoires.

La Cour de cassation casse l'arrêt et refuse de retenir la qualification de sous-locations estimant que les prestations fournies étaient distinctes de la seule mise à disposition des bureaux. Le sous-contrat s'analyse donc en un contrat de prestation de services et non pas une sous-location et ne donne pas lieu à un réajustement du loyer.

● Civ. 3^e,
27 juin 2024,
n° 22-22.823

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.