



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- Droit rural
- Expropriation
- Propriété

DROIT RURAL

Sort du congé pour âge délivré après la cession du bail

Est privé d'effet le congé pour âge délivré après la cession du bail rendue opposable à la date d'effet du congé.

Un preneur, proche de la retraite, a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'être autorisé à céder son bail rural à son fils. Trois mois plus tard, le bailleur a délivré un congé pour âge au preneur. Ce dernier a saisi le tribunal en annulation du congé et en sursis à statuer dans l'attente de la décision relative à la cession. La cession a été autorisée et a été notifiée aux ayants droit du bailleur décédé. Un des ayants droit a repris l'instance en nullité du congé et en annulation de l'acte de cession et résiliation du bail rural. Débouté de ses demandes, il se pourvoit en cassation. Il reproche à la cour d'appel d'avoir jugé que le congé délivré postérieurement à la cession du bail par le preneur à son fils était nul et sans effet.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et retient que lorsque le preneur destinataire d'un congé fondé sur l'âge obtient l'autorisation de céder son bail, la cession rendue opposable au bailleur dans les conditions de l'article 1216 du code civil prive d'effet le congé.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
11 juill. 2024,
n° 21-23.372

EXPROPRIATION

Délais applicables au droit de rétrocession

L'action judiciaire de rétrocession doit être introduite dans le double délai de deux mois à compter de la notification de la décision administrative de rejet et de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Par une ordonnance du 15 mars 1988, des propriétaires ont été expropriés de leurs parcelles. Le 26 février 2018, ils ont constaté que le terrain n'avait que partiellement reçu la destination prévue par l'acte d'utilité publique. Ils sollicitent par courrier la rétrocession auprès de la mairie. Sans réponse, ils assignent la commune le 27 juin 2018 devant le tribunal judiciaire en rétrocession de leurs terrains.

La cour d'appel déclare leur demande prescrite, le délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation étant dépassé au jour de l'assignation. Ils se pourvoient en cassation en invoquant l'effet interruptif de leur demande auprès de la mairie qui faisait courir un nouveau délai.

La haute cour considère, pour rejeter le pourvoi, que la demande préalable adressée à la commune ne constituait ni un recours gracieux ou hiérarchique ni une demande en justice interruptif du délai d'action de trente ans. Elle ajoute que le délai de trente ans, prévu à l'article L. 412-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, doit être combiné avec le délai de deux mois à compter de la notification de la décision administrative de rejet de l'article R. 421-6 du même code.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
19 sept. 2024,
n° 23-20.053



●●● PROPRIÉTÉ

Saisie pénale de biens immobiliers en cas de démembrement de propriété

La saisie pénale d'un bien immobilier, faisant l'objet d'un démembrement de propriété, ne peut porter que sur la nue-propriété dont est titulaire le mis en cause.

Lors d'une enquête ouverte pour escroquerie et abus de bien sociaux, le juge des libertés et de la détention a ordonné la saisie de bien immeubles dont le mis en cause avait la nue-propriété. Les parents de ce dernier ont conservé l'usufruit. Les biens ayant été saisis en pleine propriété, les usufruitiers, invoquant une atteinte à leur droit de propriété, ont saisi la justice. La cour d'appel a confirmé l'ordonnance du juge des libertés et de la détention.

La Cour de cassation juge, pour casser l'arrêt de la cour d'appel, qu'en cas de démembrement du droit de propriété, la saisie immobilière ne peut porter que sur le droit démembrement confiscable, à l'exclusion de la pleine propriété du bien.

● Crim.
2 oct. 2024,
n° 23-86.664.

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.