

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Construction

Bail | Professions

Droit rural | Environnement

CONSTRUCTION

Chemin en indivision perpétuelle et forcée : démolition d'un ouvrage édifié sans le consentement des indivisaires

En matière d'indivision forcée, chacun des indivisaires peut demander la suppression totale des nouveaux ouvrages édifiés sans son consentement sur le fonds indivis.

Des indivisaires, propriétaires d'un chemin en indivision perpétuelle et forcée, ont fait réaliser une rampe d'accès bétonnée permettant un accès plus direct à leurs parcelles ainsi qu'une surélévation du chemin. Un des indivisaires a assigné les autres en démolition de l'ouvrage, en réfection du chemin et en indemnisation de ses préjudices moral et de jouissance. La cour d'appel fait uniquement droit à la demande d'indemnisation. Il se pourvoit en cassation. La Haute cour n'est pas de cet avis. Elle juge aux visas des articles 544 et 551 du code civil que chacun des indivisaires peut, en vertu de son droit propre, demander la suppression totale des nouveaux ouvrages édifiés sans son consentement sur le fonds indivis, ne pouvant être contraint d'en devenir propriétaire.

● Civ. 3^e,
7 mai 2025,
n° 24-15.027

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



BAIL | PROFESSIONS

Absence de révision annuelle des rémunérations des professionnels en matière de bail d'habitation

Le Conseil d'État refuse de déduire des dispositions de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 une obligation annuelle de révision des plafonds de la fraction des honoraires partagés entre le bailleur et le preneur.

Des représentants des professions immobilières ont déposé auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires une demande de révision des plafonds des honoraires de location fixés par le décret du 1er août 2014. Face au silence gardé par le ministère, ils saisissent le Conseil d'État d'une requête contre la décision implicite de rejet.

Le Conseil d'État rejette la requête. Il juge que les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 ne fixe aucune obligation légale de révision annuelle des plafonds de la fraction des honoraires partagés entre le bailleur et le preneur. De plus, ces honoraires sont soustraits à la libre détermination de leur prix par le jeu de la concurrence prévue par l'article L. 402-1 du code de commerce.

● CE,
7 mai 2025,
n° 499287

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

DROIT RURAL | ENVIRONNEMENT

Compétence du juge des libertés et de la détention en matière de visite domiciliaire dans le cadre de la protection des animaux

La Cour de cassation précise le cadre procédural dans lequel les agents environnementaux interviennent dans le cadre de leur mission de protection animale et la compétence du juge des libertés et de la détention pour autoriser les visites domiciliaires.

Des perquisitions et saisies, ordonnées par le juge des libertés et de la détention (JLD), sur requête de la direction départementale de la protection des populations (DDPP), ont été réalisées au sein

- d'un élevage de chiens et au domicile de l'exploitant en vertu des articles L. 172-4 du code de l'environnement et L. 221-5 du code rural et de la pêche maritime. La cour d'appel a confirmé l'ordonnance du JLD autorisant les agents de la DDPP à procéder aux saisies et perquisitions sans l'assentiment des personnes concernées.

Les requérants invoquent notamment, à l'appui de leur pourvoi, les dispositions du code de procédure pénale qui donne compétence au procureur de la République, et non au JLD, pour autoriser les visites domiciliaires sans le consentement de la personne concernée dans le cadre de l'enquête préliminaire. De plus, ils soutiennent que le code de l'environnement n'autorise que l'accès aux locaux par les agents de la DDPP et non à effectuer des perquisitions et saisies.

La Haute cour casse l'arrêt d'appel. Elle juge que le juge des libertés et de la détention, saisi sur le fondement de l'article L. 206-1 du code rural et de la pêche maritime, ne peut autoriser les fonctionnaires et agents habilités à procéder à des perquisitions et des saisies, mais peut seulement les autoriser à accéder à certains locaux. C'est au procureur de la République de saisir le juge en vertu de l'article 76 du code de procédure pénale en vue de procéder aux perquisitions.

● Civ. 3^e,
5 juin 2025,
n° 23-11.500

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.