

IMMOBILIER

Dans ce numéro

- Propriété
- Droit rural
- Bail commercial

PROPRIÉTÉ

Domage causé sur une canalisation de distribution d'eau potable : exclusion de la responsabilité sans faute du fait des ouvrages publics

L'action en réparation d'un dommage causé par une fuite sur une canalisation de distribution d'eau relève de la responsabilité contractuelle

Un couple de propriétaires a constaté une fuite provenant d'une canalisation enterrée sous leur propriété, en amont du compteur individuel situé à l'intérieur de leur habitation. Ils ont informé la communauté d'agglomération qui gère en régie le service public de distribution d'eau. Après avoir procédé, à ses frais, à l'installation d'un nouveau compteur en limite de propriété et d'une canalisation aérienne, la communauté d'agglomération a refusé de prendre en charge le coût des travaux de réfection de la conduite d'eau enterrée. Les propriétaires ont assigné la communauté d'agglomération en remboursement des sommes qu'ils avaient réglées pour la remise en état de l'ouvrage.

Conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, les juges d'appel ont retenu la responsabilité sans faute de la communauté d'agglomération au motif que la canalisation défectueuse est considérée comme un ouvrage public et que la fuite se situait en amont du compteur individuel. Dès lors, la communauté d'agglomération est tenue de prendre en charge l'ensemble des réparations. Pour se pourvoir en cassation, cette dernière invoque les termes du règlement du service d'eau potable dont les dispositions priment sur le régime de responsabilité du fait de l'ouvrage public.

La Haute cour retient au visa de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la responsabilité contractuelle pour écarter l'argument de la localisation de la fuite sur le réseau. Les propriétaires sont liés par un contrat avec la communauté d'agglomération qui assure la distribution de l'eau.

● Civ. 3^e,
4 sept. 2025,
n° 24-17.470

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

DROIT RURAL

Incidence du changement de destination des immeubles sur le droit de préemption de la SAFER

L'absence de changement de destination des immeubles, au jour de l'aliénation, est insuffisant pour caractériser l'usage agricole ou le rattachement à une exploitation agricole autorisant le droit de préemption par la SAFER.

Un juge commissaire a autorisé le liquidateur à vendre aux enchères publiques des immeubles dépendant de la liquidation judiciaire, s'agissant de dépendances, d'un bâtiment d'habitation et des bois et taillis. Un mois après l'adjudication, la SAFER a exercé son droit de préemption. L'adjudicataire a assigné la SAFER en nullité de la décision de préemption.

- La cour d'appel a jugé la décision de préemption régulière, l'adjudicataire s'est alors pourvu en cassation. Il invoque que le droit de préemption de la SAFER ne peut porter sur un bâtiment d'habitation que si ce dernier fait partie d'une exploitation agricole et sur les bâtiments d'exploitation lorsqu'ils ont au jour de l'aliénation un usage agricole.

● Civ. 3^e,
4 sept. 2025,
n° 24-13.064

La Cour de cassation juge que les motifs tirés d'une absence de changement de destination, sont inopérants à caractériser, au jour de l'aliénation, tant l'usage agricole des dépendances que l'existence d'une exploitation agricole dont dépendent les bâtiments d'habitation et les parcelles non boisées vendues avec celles en nature de bois et de taillis.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL COMMERCIAL

Appréciation in abstracto de l'incidence favorable sur le commerce exploité pour écarter la règle du plafonnement du loyer

La Cour de cassation procède à une appréciation in abstracto de l'incidence favorable d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité pour écarter la règle du plafonnement du loyer.

Une société titulaire d'un bail commercial a sollicité le renouvellement de son bail. La bailleuse a accepté le principe du renouvellement mais a demandé une augmentation du loyer. Elle assigne la locataire en fixation du prix du bail renouvelé. Une procédure de sauvegarde est ouverte au bénéfice de la locataire puis un plan de sauvegarde est arrêté en cours d'instance.

La cour d'appel a accueilli la demande en déplaçonnement du loyer du bailleur en raison d'une modification notable et favorable des facteurs locaux de commercialité.

La locataire se pourvoit en cassation, elle reproche aux juges du fond de ne pas avoir constaté une incidence réelle et effective sur le commerce exploité.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle juge que la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplaçonnement du prix du bail renouvelé si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire, indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
18 sept. 2025,
n° 24-13.288