



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

Expropriation

#BAIL

● Formalisme de la demande de révision du loyer commercial

Dès lors qu'aucune demande de révision triennale du loyer n'a été formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée, le loyer du bail renouvelé ne peut être fixé selon la valeur locative compte tenu notamment des révisions triennales qui auraient pu intervenir depuis la délivrance du congé.

Si, aux termes de l'article L. 145-37 du code de commerce, le statut des baux commerciaux permet à l'une ou l'autre des parties de demander la révision du loyer d'un bail commercial, cette demande doit, selon l'article R. 145-20 du même code, revêtir la forme d'un acte extrajudiciaire ou d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le principal intérêt de l'arrêt rapporté est de préciser qu'aucun acte ne saurait remplacer ce formalisme.

En l'espèce, à l'appui de sa demande de dé plafonnement du loyer de renouvellement, le bailleur faisait état de l'existence de nombreux aménagements à proximité du local loué ayant eu une incidence sur la fréquentation du commerce (aménagement du port d'Ajaccio, implantation d'un palais des congrès et création d'une zone piétonne).

C'est en vain que, dans un premier moyen, le preneur a tenté de faire valoir que la modification visée n'était pas notable au sens de l'article L. 145-34 du code de commerce, la Cour de cassation estimant que le juge du fond a, « à bon droit », déduit de ses constatations que le loyer devait être fixé à la valeur locative.

Il a toutefois obtenu gain de cause grâce à son second moyen, par lequel il contestait le quantum retenu par le juge bastiais. En effet, au motif que « la fixation d'un loyer en fonction des révisions triennales avait été demandée dès l'introduction de la présente instance », celui-ci avait fixé le loyer de renouvellement à un certain montant en tenant compte notamment de deux révisions triennales qui auraient pu intervenir depuis la délivrance du congé par le bailleur.

Cette solution est censurée, le juge du droit reprochant à la cour d'appel d'avoir jugé en ce sens, alors qu'il avait constaté qu'aucune demande de révision triennale n'avait été formée, soit par voie d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il se confirme ainsi que les formalités édictées par les articles L. 145-37 et R. 145-20 du code de commerce sont substantielles.

→ Civ. 3e, 1er juill. 2015,
FS-P+B, n° 14-13.056

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Atteinte aux parties communes : le syndicat doit être appelé dans la cause

Un copropriétaire qui exerce à titre individuel une action tendant à la remise en état des parties communes doit appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause, après avoir, au besoin, fait désigner judiciairement son représentant.

La collectivité des copropriétaires étant constituée de plein droit en un syndicat dès l'instant où la propriété de l'immeuble est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (L. 10 juill. 1965, art. 1er, al. 1er et 14), il peut se trouver des syndicats dépourvus de règlement de copropriété, voire, comme au cas particulier, de syndic.

Si le défaut de règlement de copropriété est surmontable, la majeure partie du statut étant d'ordre public et l'assemblée générale pouvant rapidement remédier à cette carence, l'absence de syndic est autrement plus ennuyeuse puisque, dans tous les cas de figure, très rapidement, elle rend inévitable le recours au juge (Décr. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 46 s.) – relevons toutefois que désormais, en cas d'empêchement du syndic



↳ pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic (L. n° 65-557 dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, art. 18).

En l'espèce, le propriétaire, ayant divisé son immeuble en lots répartis entre deux copropriétaires, avait assigné le second propriétaire en démolition de constructions non autorisées affectant les parties communes. Il a eu gain de cause en appel, le juge ne faisant pas droit à l'argument selon lequel le syndicat des copropriétaires aurait dû être appelé dans la cause, au motif que la collectivité des membres du syndicat n'était pas organisée. Cette solution est censurée par le juge du droit au visa des articles 14 et 15 de la loi de 1965, renvoyant le demandeur au préalable de la désignation judiciaire du représentant du syndicat.

→ Civ. 3e, 8 juill. 2015,
FS-P+B+I, n° 14-16.975

#EXPROPRIATION

● Protection de la propriété et marge d'appréciation de l'État

La mise en œuvre d'une expropriation entraînant la dépréciation de la valeur vénale d'un bien peut ne pas donner lieu au versement d'indemnités compensatoires sans que soit violé le droit de la protection de la propriété.

Par un arrêt rendu le 25 juin 2015, la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) procède à l'examen d'un « juste équilibre » entre la sauvegarde des droits du requérant garantis à l'article 1 du protocole 1 et l'intérêt général de la société française. Dans le cadre de cette affaire, un ressortissant français est propriétaire d'un domaine de 27 hectares comprenant un château dont le portail d'entrée et le cloître sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. À l'occasion de la construction de l'autoroute A89 reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand, une partie du terrain du requérant avoisinant le portail d'entrée de son château fait l'objet d'une procédure d'expropriation.

Alors que le tribunal de grande instance de Tulle évalue le montant des indemnités d'expropriation (C. expr., art. L. 13-13), la demande de versement d'indemnités compensatoires du requérant en raison de la perte de la valeur de sa propriété non expropriée (perte de l'esthétique, nuisances sonores), occasionnée par la construction de l'autoroute A89, est rejetée. Les juridictions administratives françaises, saisies pour la suite du litige, rejettent elles aussi la demande au motif que la perte de la valeur de la propriété du requérant ne constitue pas un préjudice « spécial et anormal » donnant lieu à une indemnisation.

Afin d'obtenir réparation d'un préjudice non pris en considération par les juridictions internes, la CEDH est saisie d'une requête sur le fondement de l'article 1 du protocole 1 additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme (protection de la propriété). La CEDH éclaire, ici, la portée de l'article 1 du protocole 1 et en déduit que la norme pertinente pour contrôler le respect de l'article 1 relève uniquement de la première phrase du premier alinéa : « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ». En l'espèce, elle estime que les juridictions françaises ont effectué un examen juridictionnel juste et stable et juge que la France n'a pas dépassé sa marge d'appréciation dans le « juste équilibre » entre les intérêts du requérant et l'intérêt général de la société française émanant d'une politique d'aménagement du territoire. Selon la Cour, il n'y a donc pas violation de l'article 1 du protocole 1.

Cette nouvelle jurisprudence témoigne d'une marge de manœuvre plus large des États dans l'appréciation et la qualification de « l'utilité publique » en vertu du principe de proportionnalité et au regard de l'article 1 du protocole 1. Peut-être faut-il y voir la volonté de rendre plus aisée la mise en œuvre par les États de leurs politiques d'aménagement du territoire.

→ CEDH 25 juin 2015,
req. n° 24756/10,
Couturon c. France



Conditions d'utilisation :

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