



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- # Bail
- # Urbanisme
- # Copropriété et ensembles immobiliers

#BAIL

● Réévaluation du loyer : notion de logements comparables

Les références fournies par le bailleur peuvent concerner des appartements lui appartenant dès lors qu'elles sont représentatives des loyers habituellement pratiqués dans le voisinage immédiat. Pour apprécier le caractère manifestement sous-évalué du loyer, une cour d'appel peut majorer de 20 % les loyers de référence compte tenu du caractère mixte du bail.

L'ancien article 17, c, de la loi du 6 juillet 1789, dont la loi ALUR a repris le principe à l'article 17-2, permet au bailleur de solliciter la réévaluation du loyer manifestement sous-évalué à l'occasion du renouvellement du bail. À cette fin, le bailleur doit proposer au locataire un loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. L'ancien article 19 (désormais art. 17-2 préc.) précise que les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique.

En l'espèce, les références produites par le bailleur étaient relatives à des appartements qui, d'une part, lui appartenaient et, d'autre part, étaient affectés à un usage exclusivement d'habitation alors que le logement dont il était demandé la réévaluation était à usage mixte. La cour d'appel avait estimé que le fait que les immeubles soient la propriété du bailleur n'était pas rédhibitoire dès lors que les références étaient représentatives des loyers habituellement pratiqués dans le voisinage immédiat. Ensuite, pour estimer que le loyer était manifestement sous-évalué, elle avait majoré le montant de la valeur locative moyenne de 20 % afin de tenir compte du caractère mixte des locaux loués.

Ce raisonnement est en tous points approuvé par la Cour de cassation.

Sur le premier point, elle confirme une solution déjà adoptée par de nombreuses cours d'appel qui avaient jugé que le seul fait que les logements appartiennent à un même bailleur n'est pas de nature à remettre en cause le caractère objectif des comparaisons dès lors que les loyers ne font pas l'objet d'un contentieux.

Le second point se situe également dans la ligne de la jurisprudence. La Cour de cassation vérifie que les juges du fond ont apprécié le nouveau loyer au regard de logements comparables. Pour être objectivement comparables, les logements de référence doivent présenter les mêmes caractéristiques. Tous les éléments de nature à influencer sur le montant du loyer sont pris en considération. Il s'agit principalement de la localisation, du standing, de la surface, ou encore de l'équipement des logements. Dans cette optique, ils doivent en principe avoir la même affectation. Un bailleur ne peut donc proposer des références de loyers pour des immeubles mixtes d'habitation et professionnels alors que le logement loué est affecté uniquement à un usage d'habitation. Cependant, les éléments de comparaison sont laissés à l'appréciation des juges du fond, qui évaluent la pertinence des références eu égard aux circonstances de fait. Sont ainsi admises des références situées dans un autre arrondissement mais présentant les mêmes caractéristiques. Par ailleurs, la Cour de cassation estime que les juges ne sont pas tenus de se fonder sur les seules références annexées à la proposition du bailleur. Ils peuvent donc se baser sur d'autres données dont ils ont connaissance.

→ Civ. 3^e, 17 déc. 2014, FS-P+B, n° 13-24.360

#URBANISME

● Création d'un lotissement dans un secteur inconstructible

L'autorité compétente est tenue de s'opposer à la création d'un lotissement situé dans un secteur que les règles d'urbanisme nationales ou locales rendent inconstructible.



↳ Statuant sur la légalité d'une déclaration préalable en vue de la division d'une unité foncière, le Conseil d'État juge qu'il résulte notamment des dispositions des articles L. 442-1, L. 123-5 et R. 111-1 du code de l'urbanisme « que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent dès lors respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière ; qu'il appartient à l'autorité compétente, dans tous les cas, de s'opposer à une déclaration préalable portant sur un lotissement situé dans un secteur que ces règles rendent inconstructible ».

En l'espèce, la déclaration préalable querellée visait la division foncière d'une parcelle située sur le territoire d'une commune littorale et c'est donc à bon droit que les juges du fond se sont fondés sur le fait que cette opération permettrait d'autoriser une construction qui ne pourrait être regardée comme située en continuité avec les agglomérations et villages existants ou comme constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement pour la déclarer illégale au regard du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

→ CE 17 déc. 2014,
req. n° 367134

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Travaux : fondement de la responsabilité du syndicat des copropriétaires

S'agissant de travaux conduits par le syndicat et affectant les parties privatives d'un copropriétaire, seules les dispositions de l'article 9, alinéa 4 [alinéa 5], de la loi du 10 juillet 1965 trouvent à s'appliquer (à propos d'un copropriétaire ayant sollicité l'indemnisation d'un préjudice personnel résultant de son obligation de réparer les troubles subis par son locataire).

Par cet arrêt, la haute juridiction affirme que l'appel en garantie du syndicat par un copropriétaire, à raison du trouble subi par son locataire à la suite de la réalisation de travaux sur les parties communes l'ayant contraint à interrompre son exploitation pendant plusieurs mois, trouve sa source à l'article 9, alinéa 4 (alinéa 5 depuis la loi ALUR du 24 mars 2014), de la loi n° 65-557 du 6 juillet 1965.

Il s'en suit la censure de la décision d'appel qui avait écarté ce texte au profit de l'article 1384 du code civil, en ce qu'il a trait à la responsabilité du fait des choses, motif pris que le copropriétaire-bailleur ne demandait aucune indemnisation pour lui-même. Pour la troisième chambre civile, l'article 9 de la loi de 1965, qui vise le préjudice subi par les copropriétaires consécutivement à l'exécution de travaux décidés en assemblée générale, doit s'appliquer au cas d'espèce, le copropriétaire demandeur à l'action en garantie ayant subi un préjudice personnel, puisqu'il a été tenu d'indemniser son locataire.

→ Civ. 3^e, 14 janv. 2015,
FS-P+B+I, n° 13-28.030



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.