

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail
Bail
Bail

BAIL

Précision sur la renonciation à l'exclusivité du droit au bail du conjoint survivant

Cet arrêt précise la faculté de renonciation du conjoint survivant cotitulaire du bail sur son droit exclusif au logement et rappelle l'articulation entre l'article 1751 du code civil et l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

Par une ordonnance de non-conciliation, la jouissance du logement a été attribuée à l'épouse. Cette dernière décède. Le conjoint survivant signe un avenant par lequel il est désigné comme restant seul titulaire du bail. À la suite de plusieurs impayés, le bailleur fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire à l'époux. Les deux enfants, qui cohabitaient avec leur mère, sont intervenus à l'instance afin de solliciter la reconnaissance à leur bénéfice du transfert du bail en vertu de l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Censurant la cour d'appel, la Cour de cassation rappelle que le conjoint survivant, toujours titulaire du bail au jour du décès de son épouse, dispose d'un droit exclusif sur le logement conformément à l'article 1751 du code civil. Cet article prévoit une faculté de renonciation expresse à l'exclusivité de ce droit, afin d'en faire bénéficier les enfants sur le fondement de la loi du 6 juillet 1989. Cette renonciation, qui ne porte que sur l'exclusivité de ce droit, ne permet pas pour autant de mettre fin au droit au bail du conjoint survivant. Seul un congé valablement délivré peut mettre fin à ce droit permettant aux enfants du couple de bénéficier du transfert du bail.

● Civ. 3°,
4 juill. 2024,
n° 22-24.856

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



BAIL

Application de la garantie d'éviction à la cession du droit au bail irrégulière

Le cédant ne peut prétendre au remboursement des loyers et indemnités d'occupation qu'il a payés au bailleur pour la période d'occupation par le cessionnaire évincé par l'effet de la cession irrégulière.

À la suite d'une cession irrégulière, le locataire qui avait cédé son droit au bail à un autre commerçant, le cessionnaire, a été condamné au paiement des sommes au titre des loyers et indemnités d'occupation au titre de la résiliation judiciaire du bail, demandée par le bailleur.

Le cédant a donc fait délivrer un commandement de quitter les lieux au cessionnaire.

Ce dernier a assigné le cédant sur le fondement de la garantie d'éviction en indemnisation de son préjudice. Le cédant, quant à lui, demande au cessionnaire le remboursement des loyers et de l'indemnité d'occupation portant sur la période litigieuse.

La Cour de cassation juge sur le fondement de la garantie d'éviction qu'il appartient au cédant, seul responsable de l'éviction du cessionnaire, de payer les loyers et indemnités d'occupation alors même que les locaux ne furent occupés que par le cessionnaire pendant ladite période.

● Civ. 3°,
4 juill. 2024,
n° 23-13.822

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.





BAIL

Refus de condamner *in solidum* les propriétaires indivis de locations meublées de tourisme illégales

L'amende civile prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation s'apparente à une sanction pénale, ne pouvant faire l'objet d'une condamnation in solidum.

Dans trois affaires concernant la location meublée touristique, les propriétaires indivis étaient contrevenus aux dispositions légales en la matière. Ils furent poursuivis et condamnés *in solidum* au paiement de l'amende civile prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation relative au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Les hauts magistrats censurent la cour d'appel et procèdent à un revirement jurisprudentiel.

Faisant application des principes en droit pénal de personnalité et d'individualisation des peines, ils jugent que l'amende civile prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation constitue une sanction ayant le caractère d'une punition échappant à toute condamnation *in solidum*.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
11 juill. 2024,
n° 23-13.789,
22-24.020,
23-10.467



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit de l'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.