

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

Bail

Bail

Propriété

## BAIL

### Opposabilité d'un bail conclu postérieurement à la délivrance du commandement de payer valant saisie

*Est opposable à l'adjudicataire un bail conclu après la publication d'un commandement de payer valant saisie immobilière à condition qu'il en ait eu connaissance avant l'adjudication.*

En 1994, un créancier a engagé une saisie immobilière sous l'empire de la loi ancienne. Postérieurement au commandement de payer, le 1<sup>er</sup> janvier 2001, la partie saisie a consenti plusieurs baux dont l'un d'eux a été cédé à l'occasion de la procédure collective d'un des preneurs. Le créancier poursuivant a assigné les locataires en nullité du bail avant l'adjudication.

L'adjudicataire est intervenu volontairement à l'instance engagée par le créancier poursuivant afin de solliciter l'annulation des baux.

Le tribunal de grande instance débouta l'adjudicataire de sa demande en nullité des baux. Il interjeta appel du jugement. La cour d'appel a infirmé le jugement et prononcé la nullité des baux et l'expulsion des locataires. L'un des locataires s'est pourvu en cassation. Il soutient eu visa de l'article L. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution que les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur, le bail, même conclu après la publication d'un commandement aux fins de saisie immobilière, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication.

La Haute cour casse l'arrêt d'appel au visa des anciens articles 1743 et 684 du code de procédure civile. Après avoir constaté que l'adjudicataire avait eu connaissance du bail avant l'adjudication, elle juge que ce bail était dès lors opposable à l'adjudicataire.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



● Civ. 2<sup>e</sup>,  
16 janv. 2025,  
n° 21-17.794

## BAIL

### Déplafonnement du loyer d'un bail renouvelé après la souscription de l'assurance de responsabilité civile obligatoire du bailleur

*Le déplafonnement des loyers d'un bail renouvelé est justifié en cas de modification notable des obligations respectives des parties intervenue en cours de bail expiré. Tel est le cas de l'obligation pour le bailleur de souscrire une assurance de responsabilité civile en qualité de propriétaire non-occupant, en vertu de la loi ALUR.*

Saisis d'une demande de renouvellement d'un bail commercial de locaux situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, les bailleurs ont accepté mais ont sollicité la fixation du loyer renouvelé à un prix déplafonné. Ils font valoir que la loi ALUR, du 24 mars 2014, a mis à leur charge une obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile en qualité de copropriétaires non-occupants. Ils ont assigné la locataire devant le juge des loyers commerciaux.

Contestant le caractère d'obligation légale nouvelle justifiant le déplafonnement, la locataire invoque notamment, à l'appui de son pourvoi, que les bailleurs payaient déjà cette assurance avant même qu'elle soit obligatoire.

Pour rejeter le pourvoi, la Cour de cassation écarte cet argument et constate que l'augmentation des charges supportées par les bailleurs, à raison de leurs obligations légales qui cumulées avaient

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
23 janv. 2025,  
n° 23-14.887

- abouti à une baisse du revenu locatif de 27,97 % au cours du bail expiré, constituait une modification notable des obligations des parties au cours du bail expiré. Dès lors, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

## PROPRIÉTÉ

### Droit de propriété sur le sol d'un chemin et qualification de chemin d'exploitation

*La Cour de cassation rappelle la nature et le régime des chemins d'exploitation.*

Le propriétaire d'une parcelle sur un chemin situé sur une parcelle contiguë, divisée en deux lots et soumise au statut de la copropriété, a procédé à des travaux de branchement et de raccordement en eau et électricité sur ce chemin. Un des propriétaires des lots a, à son tour, procédé à des travaux de goudronnage du chemin. L'auteur des premiers travaux reproche à ce propriétaire d'avoir modifié la pente du chemin rendant l'accès en voiture impraticable et d'avoir sectionné les réseaux qu'il avait installés avec le goudronnage du chemin. Soutenant que ce chemin devait être qualifié de chemin d'exploitation, il l'assigne en remise en état du chemin et en indemnisation de ses préjudices.

La cour d'appel rejette une telle qualification, elle juge que ce chemin a une nature privative. L'état descriptif de division crée deux lots sur la parcelle concernée créant ainsi une servitude de passage tous usages sur le chemin entre les deux lots.

Au visa de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime, la Cour de cassation censure les juges d'appel. Elle rappelle que le droit de propriété d'un riverain sur le sol du chemin n'exclut ni la qualification de chemin d'exploitation ni le droit d'usage de celui-ci par les autres propriétaires riverains du chemin.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
9 janv. 2025,  
n° 23-20.665



Conditions d'utilisation :

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