CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
LES AVOCATS
Lefebvre Dalloz

Votre avocat vous informe

#144
AVRIL
2025

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Urbanisme
Bail | Procédure civile et voies d'exécution
Bail

URBANISME

Droit de délaissement d'une partie d'un bien organisé en volumes

La Cour de cassation précise l'applicabilité du droit de délaissement prévu par le code de l'urbanisme à une partie d'un bien organisé en volumes.

Deux sociétés ont conclu une promesse de vente portant sur des lots de volume d'un centre commercial. Une société publique locale a préempté le bien afin de faire de ces locaux des logements et un complexe commercial au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) et y a renoncé. Le vendeur a alors exercé le droit de délaissement consacré à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme. Il a mis en demeure la commune d'acheter le bien au prix initial mais le conseil municipal a réduit le périmètre de la ZAC en en excluant les lots. La société propriétaire forme alors un recours pour excès de pouvoir. Le juge de l'expropriation a jugé l'action en délaissement recevable. La cour administrative d'appel a annulé la décision du conseil municipal au motif que la modification du périmètre de la ZAC avait pour seule finalité d'entraver le droit de délaissement. Le pourvoi de la ville a été rejeté.

Sur appel de cette dernière, le juge du second degré a formé une demande d'avis à la Cour de cassation : « le droit de délaissement prévu à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme est-il applicable à une partie d'un bien organisé en volumes ? ».

La Cour de cassation répond par la négative. Après avoir rappelé que la mise en oeuvre du droit de délaissement est, dans ces zones d'aménagement concerté, réservée aux propriétaires de terrains, bâtis ou non, conformément à sa jurisprudence antérieure, elle précise que le droit de délaissement prévu ne s'applique pas à une partie d'un bien organisé en volumes.

Les volumes ne correspondent pas à une parcelle distincte du terrain mais à une division de la propriété sur le plan horizontal ou vertical.

● Civ. 3e, avis, 20 mars 2025, n° 25-70.001

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL | PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

Recouvrement d'une créance au titre de dégradations locatives : inapplicabilité de la procédure d'injonction de payer

La procédure d'injonction de payer ne s'applique pas au recouvrement de créances de réparations locatives.

Des bailleurs ont donné à bail un logement à un couple de locataires. Ils ont souscrit une assurance garantissant les obligations locatives des locataires. Après avoir constaté des dégradations, la compagnie d'assurance a indemnisé les bailleurs. L'assureur, subrogé dans les droits des bailleurs, a poursuivi les locataires par la voie de la procédure d'injonction de payer. Les juges du fond considèrent la créance comme étant déterminée par les stipulations contractuelles conformément à la procédure d'injonction de payer de l'article 1405 du code de procédure civile.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. La créance réclamée au titre de dégradations locatives n'est pas déterminée en vertu des seules stipulations du contrat de bail, en tant que créance indemnitaire dont l'évaluation est réalisée a posteriori, et ne peut être demandé suivant la procédure d'injonction de payer.

● Civ. 3e, 27 mars 2025, n° 23-21.501

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL

Obligation de délivrance en présence d'une clause de non-recours

Une clause de non-recours ne peut priver le locataire de toute demande d'indemnisation sur le fondement du manquement du bailleur à son obligation de délivrance.

Une société a donné à bail des locaux à usage de bureau. Le contrat comportait une clause de non-recours selon laquelle la locataire renonce à tout recours pour les dégâts causés dans les locaux loués. À la suite de la constatation d'infiltrations d'eau, la locataire a assigné en référé aux fins d'expertise et a signifié son congé.

Le bailleur a assigné la locataire en paiement de loyers et charges impayés, d'une clause pénale, du coût de réparations locatives et de dommages-intérêts estimant que la clause stipulée au contrat le déliait de son obligation de délivrance.

Les juges du fond ont fait droit à ses demandes. La Cour de cassation a censuré cette solution. La clause de non-recours n'a pas pour effet d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance.

● Civ. 3e, 10 avr. 2025, n° 23-14.974

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX
LES AVOCATS

Lefebvre Dalloz

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.