

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Bail

Bail

COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Conséquence de l'erreur dans la désignation du syndicat des copropriétaires

Constitue un vice de forme, l'erreur dans la désignation du syndicat des copropriétaires qui ne met pas en cause son existence.

Un propriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires, le syndic et la présidente du conseil syndical en annulation d'une assemblée générale. La présidente et le syndic principal des copropriétaires ont soulevé l'exception de nullité de l'assignation délivrée à une entité juridiquement inexistante. En effet, l'acte introductif d'instance fait mention du « syndicat des copropriétaires » alors que l'ensemble immobilier est régi par un syndicat des copropriétaires principal et par un syndicat secondaire.

Les juges d'appel ont prononcé la nullité de l'assignation, considérant que l'assignation a été délivrée à une entité juridiquement inexistante, ce qui caractérise un vice de fond insusceptible de régularisation.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Elle considère que l'imprécision affectant la désignation d'un syndicat des copropriétaires assigné en annulation d'une assemblée générale, qui ne met pas en cause son existence, constitue un vice de forme. Il ne peut être sanctionné par la nullité de l'assignation que si celui qui l'invoque prouve l'existence d'un grief.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
22 mai 2025,
n° 23-18.768

BAIL

Obligations de résultat du bailleur d'entretien et de jouissance paisible des locaux

Les obligations d'entretenir la chose louée et d'assurer la jouissance paisible des locaux loués sont qualifiées d'obligation de résultat qui ne cèdent que devant la force majeure.

A la suite d'infiltrations en provenance de la toiture d'un des locaux loués dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, des travaux de reprise des faux plafonds ont été nécessaires. Le bailleur a tardé à informer le syndic de la copropriété.

La cour d'appel a refusé d'indemniser la locataire qui a effectué les travaux au motif que la baillesse n'avait pas eu un comportement fautif.

La Cour de cassation casse l'arrêt. Elle rappelle que le bailleur est tenu d'exécuter les travaux d'entretien des locaux loués. Dès lors, une fois informée des infiltrations affectant les parties privatives des locaux loués, le bailleur devait remédier aux désordres et, à défaut d'exécuter elle-même les travaux de reprise des faux plafonds, était tenue d'avancer à la locataire les sommes nécessaires à leur exécution. La Haute juridiction écarte l'absence de faute et engage automatiquement la responsabilité du bailleur qui est tenu d'une obligation de résultat. Seule la force majeure peut l'exonérer de cette obligation.

Elle ajoute que le bailleur qui est tenu d'une garantie de jouissance paisible de la chose louée ne peut se dégager de son obligation qu'en cas de force majeure caractérisée.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
19 juin 2025,
n° 23-18.853

... BAIL

Précision sur la suspension des loyers d'un local commercial en cas d'arrêt de péril

La Cour de cassation fait une nouvelle application de sa jurisprudence en matière de suspension des loyers d'un immeuble frappé d'un arrêt de péril avant l'entrée en vigueur de la loi du 9 avril 2024.

Le 18 février 2021, un immeuble disposant d'un local commercial à usage de boutique a fait l'objet d'un arrêt de péril grave et imminent. Par la suite, un nouveau bail a été consenti pour une durée de neuf ans. La locataire a assigné les bailleurs, en référé, en paiement des loyers versés depuis le mois de février 2021 et en suspension de son obligation de payer les loyers jusqu'à la réalisation des travaux. La cour d'appel a suspendu le paiement des loyers au motif que la locataire s'est trouvée automatiquement dispensée du paiement des loyers afférents à son local commercial, à compter du premier jour du mois qui a suivi l'envoi de l'arrêt, en vertu de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour casser l'arrêt, la Cour de cassation juge que les dispositions en cause ne prévoient la cessation de l'exigibilité des loyers que pour l'occupation d'un logement. Sont exclus les locaux commerciaux.

Il faut noter que la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 pour la rénovation de l'habitat dégradé, est venue trancher la question, la suspension s'applique aux locaux ou installations à usage d'habitation, professionnel ou commercial.

● Civ. 3^e,
3 juill. 2025,
n° 23-20.553

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.