



Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Vente

Bail

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Illicéité de l'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété

Le juge ne peut pas relever qu'une activité est interdite par le règlement de copropriété sans retenir l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Un syndicat de copropriétaires avait assigné un copropriétaire en cessation d'une activité de fabrication d'achards, activité interdite par le règlement de copropriété car portant atteinte à la destination de l'immeuble. La cour d'appel de Nouméa a rejeté la demande du syndicat. Selon la cour, bien que cette activité soit interdite par ledit règlement, deux autres copropriétaires exercent dans l'immeuble des activités également non autorisées, ce qui démontre que les copropriétaires s'accommodent d'une lecture souple du règlement. L'activité de fabrication d'achards ne pourrait donc pas être tenue pour manifestement illicite.

L'arrêt d'appel est cassé par la troisième chambre civile. Elle estime que les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, desquelles il résultait l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 18 janv. 2023,
n° 21-23.119

#VENTE

● Prêt immobilier : stipulation d'un montant maximal dans la promesse de vente

L'indication, dans la promesse de vente, d'un montant maximal du prêt ne contraint pas l'acquéreur à accepter une offre d'un montant inférieur.

Une promesse de vente signée devant notaire par des particuliers contenait une condition suspensive d'obtention d'un prêt immobilier. Les stipulations mentionnaient classiquement le montant maximal du prêt (414 000 €), la durée de l'emprunt (25 ans) et le taux maximal d'intérêt hors assurance (2 %). La banque a toutefois refusé le prêt à ces conditions et a émis une offre d'un montant inférieur (en l'occurrence 407 000 €). Les acquéreurs ont alors notifié au vendeur leur renonciation à cette acquisition. Fallait-il néanmoins considérer que la condition était réalisée ?

La Cour de cassation répond en ces termes : « L'indication, dans la promesse, d'un montant maximal du prêt n'était pas de nature à contraindre les acquéreurs à accepter toute offre d'un montant inférieur ». En découle la reconnaissance de la défaillance de la condition suspensive. Et cette défaillance n'étant pas imputable aux acquéreurs, la promesse était elle-même devenue caduque.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 14 déc. 2022,
n° 21-24.539

#BAIL

● Garantie à première demande et covid-19

Constitue un trouble manifestement illicite la mise en œuvre d'une garantie à première demande malgré l'interdiction légale, pour les bailleurs, de mettre à exécution les sûretés personnelles garantissant le paiement des loyers pendant la période de fermeture des commerces due au covid-19.

Par un contrat du 22 décembre 2017, une société civile immobilière avait donné à bail commercial un bien à une société qui vend des vêtements. Le 8 mars 2018, une banque avait consenti une garantie à première demande pour un montant maximum de 91 667 €. Le preneur ayant cessé de payer ses loyers à compter

↳ du début du premier confinement, en mars 2020, le bailleur a demandé à la banque de lui payer la somme de 91 667 € en application de la garantie, par une lettre du 7 avril 2021.

Problème : cette demande est survenue au cours du troisième confinement, alors que la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 interdisait de mettre en œuvre toute sûreté personnelle à l'encontre des preneurs touchés par la fermeture administrative de leurs commerces. C'est pourquoi le preneur a contesté devant le juge des référés la mise en œuvre de la garantie.

Le juge a effectivement interdit à la banque de procéder au paiement litigieux, admettant l'existence d'un trouble manifestement illicite, ce que ni la cour d'appel ni la Cour de cassation n'ont ensuite démenti.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 25 janv. 2023,
n° 22-10.648
.....



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.