



IMMOBILIER

#51
JUN
2016

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Droit rural
- ~~~~~ # Assurance

#BAIL

◆ Conséquences d'une sous-location prohibée sur Airbnb

Le préjudice subi par le bailleur en raison de la sous-location induite et notoire de sa résidence principale sur Airbnb pendant trois ans justifie l'allocation de 5000 € de dommages et intérêts pour préjudice moral, en l'absence de préjudice financier.

Pendant trois ans, un couple avait tiré profit de la mise à disposition, au bénéfice d'une « clientèle touristique de passage », du logement qu'il louait à titre de résidence principale, ce en violation des obligations expresses du bail et de la loi du 6 juillet 1989 qui le régit. S'en est suivie l'allocation au bailleur, dans le cadre de l'action en validation de congé-reprise qu'il a entreprise après 18 ans d'occupation, une somme non négligeable de 5000€ de dommages-intérêts au titre de son seul préjudice moral. Or, même s'il n'est pas en soi choquant que les preneurs sortants, qui n'habitaient manifestement plus leur logement parisien du 5^e arrondissement depuis trois ans, soient pénalisés de cette attitude, et même à hauteur globale de 5000€ - ce qui est sans doute inférieur au profit tiré de la violation de la clause de destination sur une telle durée -, la solution retenue peut paraître juridiquement discutable au vu de sa motivation incertaine.

L'existence d'une faute contractuelle est certes incontestable (nonobstant le fait que l'action principale était une validation de congé-reprise pour habiter parfaitement régulier et que ladite faute n'a eu aucune incidence quant à la rupture du bail, plusieurs fois renouvelé, à sa dernière échéance, les conséquences de la sous-location prohibée relevant ainsi, en réalité, d'une demande principale mais accessoire). Les preneurs ont sans aucun doute violé la prohibition, par le bail et par la loi, de sous-louer le logement en question. Et, du reste, la preuve en était apportée non seulement par des captures d'écrans sur Internet, mais aussi par un procès-verbal de constat d'huissier.

Toutefois, qu'en est-il de la qualification du préjudice subi par le bailleur ? En quoi ce dernier peut-il revendiquer un préjudice moral forfaitairement évalué en chiffres ronds ? La forfaitisation est d'ailleurs régulièrement censurée par la Cour de cassation. Mais dès lors que le jugement retient comme motivation que « le locataire a profité du bien mis à sa disposition à bail non pas pour l'habiter, mais également pour gagner de l'argent », le préjudice ne peut être que financier alors qu'il est indiqué, non sans contradiction, qu'« aucun préjudice matériel ou financier [n'est] démontré » !

Il existe donc une faute contractuelle et un préjudice de la victime, sauf à le requalifier autrement. Mais existe-t-il un lien de causalité, qui est la troisième condition ? On s'étonne que ce point n'ait pas été abordé par les parties, car la réunion, comme ici, des deux premières conditions n'est pas suffisante, et on peut discuter du lien entre une violation de la clause de destination et un préjudice financier hypothétique, n'étant pas discuté que le bailleur a reçu à temps le paiement de son loyer contractuellement prévu.

Certes, on pourrait invoquer à cet égard l'idée que la sous-location est prohibée parce qu'il en résulte un gain illicite pour le sous-bailleur et c'est d'ailleurs ce qui fonde, aussi bien pour les baux commerciaux qu'en habitation, l'action dite « en supplément de loyer » qui vise à transférer au bailleur la fraction de gain (par rapport au loyer contractuel dû) engrangé par le locataire principal au détriment de son propriétaire qu'on a tenu dans l'ignorance de cette manœuvre supposée cupide. Mais encore faudrait-il que la demande soit assise sur ce fondement-là et donne lieu à un calcul rigoureux du supplément de gain obtenu au détriment du bailleur, et non sur un préjudice moral dont on a vu qu'il était un fondement bien faible en l'espèce...



↳ #DROIT RURAL

• Servitude légale d'écoulement des eaux provenant d'irrigation

Les habitations, cours et jardins y attenants sont exceptés de la servitude d'écoulement des eaux usées prévue à l'article L. 152-15 du code rural et de la pêche maritime, laquelle n'existe que pour l'évacuation des eaux amenées par la servitude d'aqueduc.

Le propriétaire d'un terrain attenant à une habitation obstrue la canalisation d'écoulement des eaux usées passant sur son fonds et assigne le propriétaire du fonds prétendument dominant en dénégation de servitude. Les premiers juges ne font pas droit à cette demande. Ils décident qu'il existe bien une servitude d'écoulement des eaux usées aux motifs que le raccordement gravitaire au réseau d'assainissement est la solution préférable et que le tracé actuel permet la plus grande pente. L'arrêt est cependant cassé.

Rappelons tout d'abord que la servitude d'écoulement des eaux usées prévue à l'article L. 152-15 du code rural et de la pêche maritime n'est pas une simple extension de celle établie par l'article 640 du code civil. Cette dernière est une servitude naturelle, dérivant de la situation des lieux, alors que la première est une servitude légale (C. rur., art. L. 152-15) permettant l'évacuation des eaux amenées pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable (C. rur., art. L. 152-14). Comme l'ont relevé Planiol et Ripert, la servitude d'écoulement des eaux provenant de l'irrigation diffère bien, par ses effets, de la servitude visée à l'article 640 du code civil « en ce que, d'une part, elle concerne toutes les eaux destinées à l'irrigation, quelles qu'en soient la nature ou la provenance (...), et en ce que, d'autre part, l'obligation de recevoir ces eaux est imposée non plus seulement aux fonds sur lesquels elles s'écoulent en suivant la pente naturelle du sol, mais aussi aux fonds qui ne les recevraient pas naturellement ».

L'article L. 152-15, alinéa 1^{er}, du code rural et de la pêche maritime vise « les eaux qui s'écoulent des terrains ainsi arrosés ». Il s'ensuit que la servitude d'écoulement des eaux en question n'existe que pour l'évacuation des eaux amenées grâce à la servitude d'aqueduc.

Ensuite, l'article L. 152-15, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime prévoit que « les eaux usées, provenant des habitations alimentées et des exploitations desservies en application de l'article L. 152-14, peuvent être acheminées par canalisation souterraine vers des ouvrages de collecte et d'épuration sous les mêmes conditions et réserves énoncées à l'article L. 152-14, concernant l'amenée de ces eaux ». Le passage est accordé dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation de ces fonds, à charge d'indemnité. Et, toujours par le renvoi opéré à l'article L. 152-14, il convient de relever que les maisons, cours et jardins attenants aux habitations sont exemptés de la servitude, la situation à retenir étant celle existant lors de la pose de la canalisation.

→ Civ. 3^e, 31 mars 2016,
FS-P+B, n° 14-22.259

#ASSURANCE

• Assurance dommages-ouvrage : affectation des sommes aux réparations

Il appartient à l'assuré de démontrer qu'il a réalisé les travaux de reprise et d'en établir le coût, l'assureur étant en droit d'obtenir la restitution de ce qu'il a versé au-delà de ce que l'assuré avait payé.

Le maître d'ouvrage qui perçoit de son assureur dommages-ouvrage une indemnité en vue de la réparation de désordres est-il tenu d'affecter la somme allouée aux réparations ?

La réponse affirmative à cette question est désormais classique (V. C. assur., art. L. 242-1, al. 4). Cette assurance dite de « préfinancement » est en effet attachée à la chose – ce qui explique en outre sa transmission aux éventuels acquéreurs et sous-acquéreurs en cas de vente de l'ouvrage dans les dix ans qui suivent sa réception. Étant attachée à l'ouvrage, le maître d'ouvrage a l'obligation de l'affecter aux travaux de reprise des désordres décennaux dénoncés auprès de son assureur, en application du principe dit indemnitaire qui régit le droit commun des assurances de choses (V., C. assur., art. L. 121-1: « l'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité »).

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rapporté, les désordres étaient relatifs au dallage qui présentait des fissures et des affaissements. L'indemnité versée par l'assureur dommages-ouvrage du maître d'ouvrage s'élevait à plus de 100 000 €. En l'absence d'établissement de l'affectation de la somme aux travaux de reprise, l'assureur a assigné son assuré en restitutions des sommes allouées. Le maître d'ouvrage prétendait avoir procédé lui-même aux travaux. Cela a été entendu par les juges du fond qui l'ont condamné à la restitution de la somme excédentaire, c'est-à-dire à environ un tiers de la somme initialement perçue.

Dans son pourvoi, le maître d'ouvrage soutenait qu'en vertu de la règle probatoire de droit commun (C. civ., art. 1315), il ne lui appartenait pas de rapporter la preuve de l'exécution des travaux de reprise et de leur coût. La Cour de cassation rejette toutefois l'argument, jugeant que l'assureur était « en droit d'obtenir la restitution de ce qu'il avait versé au-delà de ce que l'assuré avait payé ». Où l'on retrouve une application du principe indemnitaire afférent aux assurances de choses, en vertu duquel le maître d'ouvrage doit restitution à l'assureur des sommes versées au-delà de ce que l'assuré a dû payer pour réparer ses dommages.

Précédemment, la haute juridiction avait déjà eu l'occasion de préciser que « l'indemnité due par l'assureur dommages-ouvrage ne peut excéder ce qui est nécessaire à la réparation des dommages ». Il reste encore, au-

↳ delà du droit spécial des assurances, le droit commun des contrats et plus particulièrement, les quasi-contrats. La restitution du trop perçu par l'assuré s'inscrit également dans l'esprit du fondement qu'est le paiement de l'indu (V. C. civ., art. 1371 et, à compter du 1^{er} oct. 2016, les nouv. art. 1302 s. issus de l'ord. n° 2016-131 du 10 févr. 2016), s'agissant de la part d'indemnité excédentaire des sommes utilisées par l'assuré pour effectuer les travaux de reprise lui-même.

→ Civ. 3^e, 4 mai 2016,
FS-P+B, n° 14-19.804



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.