

L'ACTU JURIDIQUE IMMODROIT

L'actualité juridique mensuel vue par Immodroit Formation

L'obligation de délivrance du bailleur comprend la mise à disposition d'un local dont le permis de construire est régulier

[Cass. 3e Civ. 1-6-2022 n° 21-11.602 FS-B, Sté La Vénitienne c/c](#)

Le titulaire d'un bail commercial d'un local de vente de pizzas à emporter demande la résolution du bail, aux torts du bailleur, au motif que le local loué a été construit sans permis de construire. Le bailleur et la Cour d'Appel refusent la résolution car le locataire a pu exploiter le fond conformément à sa destination, et ce malgré le constat que le défaut de permis de construire constituait bien une source de troubles d'exploitation pour le locataire (difficultés à assurer les locaux, difficulté pour vendre le fond du fait du risque de démolition...)

La Cour de cassation casse la décision et reconnaît, au contraire, lesdites difficultés d'exploitation. Elle réaffirme que l'obligation de délivrance impose au bailleur, pour toute la durée du bail, de remettre au locataire un bien conforme à l'usage prévu par le contrat. Le bailleur doit donc s'assurer que le local permette l'exercice de l'activité prévue dans le bail commercial mais également qu'il soit en règles légalement et administrativement.

Un phénomène naturel peut être constitutif d'un vice caché

[Cass. 3e Civ. 15-6-2022 n° 21-13.286 FS-B](#)

Un vice caché rend un bien impropre à l'usage auquel il est destiné, ou diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté ou l'aurait acheté à moindre prix s'il l'avait connu.

C'est sur ce motif que l'acquéreur d'une maison d'habitation proche de l'océan poursuit son vendeur pour résolution de la vente, en raison des nuisances causées par des algues sargasses de façon saisonnière. La Cour d'Appel refuse la résolution au motif que le vice serait « un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue était imprévisible » et qui ne caractériserait donc pas le vice caché.

Mais la Cour de cassation revient sur ce refus et rappelle qu'un vice caché est inhérent au bien et peut, au contraire et de jurisprudence constante, être externe au bien vendu. Le phénomène naturel peut donc constituer un vice caché dès lors que l'on prouve également l'aspect « caché » de ce défaut.

Construction illégale : démolition même en cas de revente

Cass. Crim. 10-5-2022 n° 21-84.389 F-D

Les mesures de remise en état des lieux dites << mesures de restitution >> prononcées par le juge pénal le sont à l'égard du bénéficiaire des travaux. Le juge se place à la date de commission des travaux pour déterminer le bénéficiaire. Ces mesures suivent le bien vendu, même lorsque le nouveau propriétaire est de bonne foi.

La Cour de cassation justifie donc la condamnation d'un promoteur immobilier à remettre en état les lieux alors même que la place de parking édiflée sans permis par ses soins a été depuis lors revendue à un particulier.

Malgré la vente, le promoteur reste bien le bénéficiaire des travaux.