



SERVICE DE DOCUMENTATION, DES ÉTUDES ET DU RAPPORT DE LA COUR DE CASSATION

Bureau du contentieux de la 3ème Chambre civile

PANORAMA DE JURISPRUDENCE DE LA TROISIEME CHAMBRE CIVILE

DECEMBRE 2014-DECEMBRE 2015

- mise à jour : 11 janvier 2016-

SECTION DE LA PROPRIETE, DE LA COPROPRIETE ET DES BAUX

BAIL (REGLES GENERALES)

3è Civ., 19 mai 2015, n° 14-11.830, (F-D)

"Vu l'article 1709 du code civil, ensemble l'article 1131 du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 29 août 2013), que Mme Coulin a donné à bail à sa fille Mme Teriama un terrain moyennant paiement d'un loyer d'un franc symbolique ; que Mme Teriama et son époux M. Lovato y ont édifié une maison dans laquelle ils ont vécu avec leurs enfants ; que les époux ont divorcé en 2004 ; que M. Lovato a assigné Mme Teriama en nullité du bail et en paiement d'une indemnité au titre de la maison au profit de l'indivision post-communautaire ;

Attendu que pour rejeter les demandes de M. Lovato, l'arrêt retient que le bail contient un article 6 au terme duquel le preneur peut enlever les constructions à ses frais en fin de bail mais que s'il ne les enlève pas, ce qui est le cas ici, les constructions et améliorations restent la propriété du bailleur, ainsi qu'un paragraphe stipulant qu'à l'expiration du bail les constructions édifiées deviennent la propriété du bailleur sans indemnité, et que le fait pour le bailleur de récupérer en fin de bail la valeur des constructions constitue une contrepartie sérieuse qui équivaut à un loyer, de sorte que le bail a une cause et ne peut être jugé nul ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'une contrepartie s'apprécie au jour de la formation du contrat, la cour d'appel, qui s'est fondée sur des faits postérieurs, a violé les textes susvisés ;"

Doctrine :

- B. Vial-Pedroletti, Nécessité d'un prix : loyer dérisoire, *Loyers et copropriété*, juillet 2015, n° 7-8, comm. 156
- Règles communes – Loyer et charges accessoires – Loyer – Loyer d'origine -Loyer réel et sérieux
- Appréciation, *RJDA*, août-septembre 2015, n° 8-9, 551

3è Civ., 22 octobre 2015, n° 14-23.726, (FS-P+B+R+I)

Sommaire : La transcription du jugement de divorce qui a attribué le droit au bail du logement familial à l'un des époux mettant fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle, l'époux auquel n'a pas été attribué le droit au bail n'est plus titulaire du bail à compter de cette date même s'il n'a pas donné congé.

Doctrine :

- C. Coutant-Lapalus, Date d'extinction de la cotitularité du bail des époux en cas de divorce, *JCP G*, 2 novembre 2015, n° 45, p. 2036-2037
- T. Garé, Quand le divorce fait disparaître la solidarité conventionnelle pour les dettes de loyer!, *RJPF*, 1^{er} décembre 2015, n° 12, p. 29
- T. Lakssimi, Quand la protection du logement familial neutralise la force obligatoire du contrat, *Recueil Dalloz* 2015, p. 2616
- S. Piedelièvre, Cotitularité du bail et solidarité, *Gaz. Pal.* 9 décembre 2015, n° 343-344, p. 5-6
- Y. Rouquet, Cotitularité du bail (divorce) : portée de la transcription du jugement de divorce, *Recueil Dalloz* 2015, p. 2616

BAIL A CONSTRUCTION

3è Civ., 17 juin 2015, n° 14-14.372, (FS-P+B)

Sommaire : Le prononcé de la nullité pour violation des règles d'ordre public régissant le contrat de construction de maison individuelle est, en l'absence de demande de démolition, sans effet sur le droit à restitution des sommes exposées par le constructeur pour l'édification de l'immeuble conservé par les maîtres de l'ouvrage.

Rapprochements : Sur les conséquences de la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violations des règles d'ordre public, à rapprocher : 3e Civ., 26 juin 2013, pourvoi n° 12-18.121, Bull. 2013, III, n° 83 (cassation partielle).

Doctrine :

A-L. Méano, V. Georget, A-L. Collomp, Chronique de la Cour de cassation, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 2198

- M-L. Pagès-de-Varenne, Caractère contradictoire de la réception, *Construction - Urbanisme*, juillet 2015, n°7-8, comm. 108

- Y-M. Sérinet, Principe de concentration, ordre public et restitutions consécutives à l'annulation d'un contrat de construction de maison individuelle, *JCP G*, n°27, 6 juillet 2015, 788

BAIL COMMERCIAL

3è Civ., 3 décembre 2014, n°13-25.034, (FS-P+B+R) + BICC

Sommaire : La clause d'indexation du loyer d'un bail commercial se référant à un indice de base fixe ne contrevient pas à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier dès lors qu'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle de variation du loyer.

Rapprochements : Sur les conditions de validité de la clause d'indexation se référant à un indice de base fixe, à rapprocher : 3e Civ., 16 octobre 2013, pourvoi n° 12-16.335, Bull. 2013, III, n° 129 (rejet) ; 3e Civ., 11 décembre 2013, pourvoi n° 12-22.616, Bull. 2013, III, n° 159 (cassation partielle)

Doctrine :

- J-D Barbier, Clause d'indexation : validité d'un indice de base fixe, *Administrer*, janvier 2015, n°483, p. 47

- C. Berlaud, Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation, *Gaz. Pal.*, 18 décembre 2014, n°352, p. 29

- C-E Brault, Conditions de validité d'une clause d'indexation avec indice de base fixe, *Gaz. Pal.*, 14 avril 2015, n° 104, p. 20 (2)

- B. Brignon, Validité des clauses d'indexation à indice fixe sans distorsion, *JCP E*, 8 janvier 2015, n° 1-2, Études et commentaires, n° 1006, p. 47

- E. Chavance, Sur la validité de la clause d'indexation, *Loyers et copropriété*, janvier 2015, n° 1, comm. 13, p. 26

- B. de Lacger, Conditions de validité d'une clause d'indexation à base fixe, *Rev. loyers*, 2015, n°953, p. 32

- Y. Rouquet, Clause d'indexation (indice et base fixe) : prise en compte de la distorsion effective, *Recueil Dalloz*, 25 décembre 2014, n° 44, actu. droit des affaires, p. 2521

3è Civ. 14 janvier 2015, n° 13-23.490, (FS-P+B+I)

Sommaire : La signification de la décision de première instance fixant le prix du bail renouvelé fait courir tant le délai d'option que le délai d'appel.

Une cour d'appel retient donc à bon droit que l'exercice par un locataire de son droit d'option, plus d'un mois après la signification du jugement fixant le prix du bail sans que celui-ci soit frappé d'appel, est tardif.

Rapprochements : Sur l'exercice du droit d'option, à rapprocher : 3e Civ., 11 décembre 2013, pourvoi n° 12-29.020, Bull. 2013, III, n° 158 (cassation)

Doctrine :

- Ph-H. Brault, Délai d'exercice du droit d'option après fixation du loyer du bail renouvelé, *Loyers et copropriété*, mars 2015, n° 3, comm. 70
- B. Brignon, Congé du bail commercial : pas de double signification en matière de droit d'option, *JCP E*, 2015, II, 1062
- D. Grand, Bail - droit d'option-signification du jugement fixant le loyer - Appel (non) - Exercice du droit d'option dans le mois suivant l'expiration du délai d'appel - Tardif (oui), *DPRO*, n° 5, 2015, 94
- B. de Lacger, Droit d'option : une seule signification suffit, *Rev. Loyers* 2015, p. 63
- C. Lebel, Mise en œuvre du droit d'option du preneur, *JCP G*, 2015, II, 87
- D. Lipman-W. Boccara, fixation d'un loyer de renouvellement – option du preneur – une seule signification nécessaire (oui), *Administrer*, février 2015, somm., p. 29-30
- M. de Montaigne, L'exercice du droit d'option après la fixation du loyer du bail renouvelé, *RLD aff.* 2015, act. 5453
- Y. Rouquet, Bail commercial (fixation du loyer du bail renouvelé) : point de départ du délai d'option, *Recueil Dalloz* 2015, somm., p. 205

3è Civ., 18 février 2015, n° 14-10.510, (FS-P+B)

Sommaire : Sauf stipulation conventionnelle, la remise des clés au bailleur par le commissaire-priseur, agissant sur instruction du mandataire liquidateur du preneur à bail commercial, manifeste la seule volonté de ce dernier de résilier le bail et ne peut suffire à mettre fin au contrat à l'égard des autres copreneurs.

Rapprochements : Sur la portée de la résiliation unilatérale d'un bail commercial par le preneur à l'égard des autres copreneurs, à rapprocher : 3e Civ., 27 septembre 2005, pourvoi n° 04-16.040, Bull. 2005, III, n° 173 (cassation)

Doctrine :

- B. Brignon, Résiliation du bail commercial par le copreneur en liquidation judiciaire, *Annales des loyers*, n° 5, 2015, 115
- A. Cerati-Gauthier, Le bail résilié par le copreneur en liquidation judiciaire se poursuit avec le copreneur in bonis, *JCP E*, 16 avril 2015, n° 16, comm. 1199
- C. le Galloux, Résiliation du bail par un copreneur, un seul !, *RLDC*, avril 2015, n° 125
- J-B. Seube, Contrat de bail : la remise des clés par un seul des locataires ne vaut résiliation du bail à l'égard de l'autre, *Revue des contrats*, 1^{er} septembre 2015, n° 3, p. 511
- Copreneurs : effets de la résiliation du bail par la liquidation judiciaire d'un seul locataire, *Rev. Loyers*, avril 2015, n° 956
- Bail commercial – Extinction du bail – Bail consenti à des colocataires – Résiliation du bail par la société exploitant le fonds de commerce – Sort de l'engagement des autres colocataires, *RJDA*, juillet 2015, n° 7, 486

3è Civ., 15 avril 2015, n° 14-15.976, (FS-P+B)

Sommaire : Lorsque le bail commercial concerne des locaux destinés à une activité de résidence hôtelière consistant à mettre à disposition de la clientèle outre un hébergement, des prestations de services définies par l'article 261 D, 4°, du code général des impôts, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous location.

Doctrine :

- J-D. Barbier, Activité de sous-location et appel du bailleur à concourir, *Gaz. Pal.*, 18 août 2015, n°230, p. 24
- P. Battistini, Le bailleur n'a pas à être appelé à concourir à la sous-location lorsqu'elle est l'objet même de l'activité du locataire, *Petites affiches*, 23 septembre 2015, n° 190, p. 9
- R. Boffa, Sous-location sans le concours du bailleur, *Revue des contrats*, 1^{er} septembre 2015, n° 3, p. 506
- C-E. Brault, Activité de sous-location et appel du bailleur à concourir, *Gaz. Pal.*, 14 août 2015, n°226-230, p. 24-25
- P-H. Brault, Domaine d'application du concours du bailleur à l'acte, *Loyers et copropriété*, n° 6, 2015, comm. 144
- A. Cérati-Gauthier, La sous-location, *Annales des loyers*, n° 6, 2015, p. 113
- J. Monéger, Activité de résidence de tourisme : objet du bail ou sous-location, *JCP E*, n° 28, 9 juillet 2015, chron. 1350, spéc. n° 10
- B. Raclet et O. Gianetti, Sous-location constituant l'objet de l'activité du locataire : inapplication de l'article L. 145-31 du Code de commerce, *Rev. Loyers*, 2015, n° 258, p. 279
- Y. Rouquet, Bail commercial (résidence hôtelière) : sous-location sans participation du bailleur à l'acte, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 978
- L. Ruet, Baux commerciaux : Sous-locations autorisées et dispense d'intervention du bailleurs, *Defrénois*, 15 juillet 2015, n° 13-14, p. 740
- Bail commercial – Sous-location – Validité – Appel du bailleur à concourir à l'acte, *RJDA*, juillet 2015, n° 7, 484

3^e Civ., 20 mai 2015, n° 13-27.367, (FS-P+B+R+I)

Sommaire : A défaut de variation de plus de 10 % de la valeur locative entraînée par la modification des facteurs locaux de commercialité, il n'y a pas lieu à révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-38 du code de commerce qui écarte, par dérogation à la règle posée à l'article L. 145-33 du même code, la référence de principe à la valeur locative dès lors que le loyer en vigueur est le résultat de l'application de la clause d'indexation figurant au bail qui fait référence à un indice légal.

Rapprochement : Sur la fixation du prix du loyer révisé d'un bail commercial résultant de la variation d'un indice légal, à rapprocher : 3e Civ., 6 février 2008, pourvoi n° 06-21.983, Bull. 2008, III, n° 23 (rejet)

Doctrine :

- J-D Barbier et C-E Brault, Révision triennale en cas de clause d'indexation, *Gaz. Pal.*, 18 août 2015, n° 230, p. 26
- P. H Brault, Mise en œuvre de la révision triennale en présence d'une clause d'indexation, *Loyers et copropriété*, n° 7-8, juillet 2015, comm. 167
- B. Brignon, Arrêt doctrinal sur la révision triennale du loyer commercial indexé, *JCP G*, n° 22, 2015, 621
- V. Legrand, Révision du loyer indexé en cours de bail : retour à l'orthodoxie, *Petites Affiches*, n° 122, 2015, 15
- J. Monéger, Révision triennale et indexation conventionnelle du loyer à réviser, *JCP G*, n° 28, 13 juillet 2015, act. 826
- F. Planckeel, Épilogue de la saga de la révision triennale à la baisse : la clause d'indexation chasse la valeur locative, *Recueil Dalloz*, 30 juillet 2015, n° 28, p. 1635

- L. Ruet, Baux commerciaux : le choix de l'indexation du loyer et l'éviction de la valeur locative, *Deffrénois*, 30 septembre 2015, n° 18, p. 927
- Conditions de la révision triennale du loyer indexé, *Rev. loyers*, juillet 2015, n° 959

3è Civ., 1er juillet 2015, n° 14-13.056, (FS-P+B)

Sommaire : Le juge des loyers saisi d'une demande en fixation du bail renouvelé ne peut le fixer par palier à compter du renouvellement en fonction des révisions triennales qui auraient pu intervenir sans constater être aussi saisi d'une demande de révision triennale dans les formes et conditions prévues aux articles L. 145-37 et R. 145-20 du code de commerce.

Rapprochements : Sur la combinaison d'une procédure en fixation du prix du bail et d'une procédure en révision triennale, à rapprocher : 3e Civ., 25 novembre 1987, pourvoi n° 86-14.638, Bull. 1987, III, n° 194 (cassation partielle).

Doctrine :

- J-D. Barbier, La fixation du loyer de renouvellement est indépendante des révisions ultérieures, *Gaz. Pal.*, 14 août 2015, 226-230, p. 31
- A. Cerda, Le formalisme légal de la demande de révision triennale, *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 1^{er} septembre 2015, n° 8, p. 4
- C. Lebel, Révision du loyer : caractère impératif du formalisme, *JCP G*, n° 29, 20 juillet 2015, act. 859
- W. Lipman et D. Boccara, Loyer du bail renouvelé – Modification notable des facteurs locaux de commercialité (oui) – Révision des loyers mais absence de demande (non), *Administrer*, Août-septembre 2015, n° 490, p. 36
- Demande de révision.- Formalisme de la demande, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 63

3è Civ., 8 juillet 2015, n° 14-15.192, (FS-P+B)

Sommaire : Il résulte de l'article 33 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal et de l'article 2241 du code civil que le mémoire relatif à la fixation du prix du bail renouvelé, même affecté d'un vice de fond, a un effet interruptif de prescription.

Dès lors, la cour d'appel qui constate que l'irrégularité affectant le mémoire préalable a été couverte par l'assignation et par les actes de procédure suivants et qu'elle a disparu avant que le tribunal ne statue, en déduit exactement que ce mémoire a eu un effet interruptif de prescription et que l'action introduite en assignation n'est pas prescrite.

Doctrine :

- J-D. Barbier et C-E. Brault, Interruption de la prescription par un mémoire vicié, *Gaz. Pal.*, 18 août 2015, n° 230, p. 34

- W. Lipman et D. Boccara, Prescription- mémoire de l'usufruitier – Assignation postérieure par l'usufruitier et le nu-propiétaire – Couverture de la nullité (oui), *Administrer*, août-septembre 2015, n° 490, p. 39
- Y. Rouquet, Bail commercial (prix du bail renouvelé) : effets de la notification du mémoire préalable, *Recueil Dalloz*, 30 juillet 2015, n° 28, p. 1597

3è Civ., 16 septembre 2015, n° 14-20.461, (FS-P+B)

Sommaire : L'acceptation du principe de renouvellement du bail résultant de l'absence de réponse du bailleur à une demande du locataire ne présente qu'un caractère provisoire et ne fait pas obstacle à l'exercice ultérieur du droit d'option du bailleur qui refuse le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction.

Doctrine :

- B. Brignon, Le silence du bailleur ne vaut qu'acceptation provisoire, *JCP éd. E*, n° 42, 15 Octobre 2015, 1496

BAIL D'HABITATION

3è Civ., 17 décembre 2014, 13-24.360, (FS-P+B)

Sommaire : Il importe peu que les références de loyers produites par la bailleuse en application de l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 concernant des biens immobiliers lui appartenant dès lors qu'elles sont représentatives des loyers actuellement pratiqués dans le voisinage immédiat.

Doctrine :

- V. Canu, Loyer manifestement sous-évalué : Article 17 c de la loi du 6 juillet 1989, *Rev. loyers*, 2015, n°954, comm. 1
- B. Vial-Pedroletti, Offre de renouvellement du bail : type de références produites, *Loyers et copr.*, février 2015, n°2, comm. 34
- B. Vial-Pedroletti, Loyer du bail renouvelé : quels justificatifs le bailleur a-t-il le droit de fournir ?, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} mars 2015, n°3, p. 3

Avis, 16 février 2015, n° 14-70.011, (P+B) + BICC

Sommaire : La loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 en ce qu'il donne au juge la faculté d'accorder un délai de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014.

Rapprochements : Sur l'application immédiate de la loi nouvelle aux situations juridiques non définitivement réalisées lors de son entrée en vigueur en matière de baux, à rapprocher : 3e Civ., 3

juillet 2013, pourvoi n° 12-21.541, Bull. 2013, III, n° 89 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine :

- N. Damas, Délai de paiement du locataire : application immédiate de la loi ALUR, *AJDI*, 25 septembre 2015, n° 9, p. 608
- L. Lauvergnat, Loi ALUR : L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa nouvelle rédaction est applicable aux contrats en cours, *Gaz. Pal.*, 5 mars 2015, n° 64, p. 4
- F. de la Vaissière, Application dans le temps de la loi ALUR du 24 mars 2014 (controverses sur la position contra legem de la Cour de cassation), *Administrer*, avril 2015, n° 486, p. 10
- B. Vial-Pedroletti, Délais de paiement accordés au preneur et application transitoire de la loi ALUR, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} avril 2015, n° 4, p. 2
- B. Vial-Pedroletti, Résiliation du bail : application transitoire du nouvel article 24-V, autorisant l'octroi par le juge d'un délai de paiement de trois ans, *Loyers et copropriété*, avril 2015, n° 4, comm. 88

3è Civ., 11 mars 2015, n°14-10.447, (FS-P+B)

Sommaire : Le bailleur, qui a notifié à son locataire un congé avec offre de vente portant sur l'appartement qu'il occupe, n'est pas tenu de lui notifier une nouvelle offre de vente par application des dispositions de l'article 15, II, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 s'il vend l'immeuble en son entier.

Doctrine :

- H. Barbier, Toujours et encore l'étendue des droits de préférence et de préemption, *RTD Civ.*, 30 septembre 2015, n° 3, p. 605
- P. Battistini, Le droit de préemption subsidiaire du locataire d'un logement ne s'applique pas en cas de vente de l'immeuble en son entier, *Petites Affiches* 2015, n° 127, 19
- A. Céрати-Gauthier, En cas de vente en bloc, le locataire ne peut exercer son droit de préemption sur le logement loué, *Annales des loyers*, 2015, n° 5, 123
- A. Dubois, Pas de droit de préemption subsidiaire du locataire dans le cas d'un congé pour vendre suivi de la vente de l'immeuble entier à un tiers, *RDLC*, septembre 2015, n° 129, p. 72
- Y. Rouquet, Bail d'habitation (droit de préemption) : vente de la totalité de l'immeuble, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 680
- J-B Seube, Droit de préemption du locataire d'habitation d'un appartement en cas de vente de l'immeuble en son entier, *Revue des contrats*, 1^{er} septembre 2015, n° 3, p. 512
- C. Sizaire, Droit de préemption du locataire, *Construction – Urbanisme* 2015, n° 5, comm. 79
- B. Vial-Pédroletti, Droit de préemption du locataire : congé pour vendre suivi d'une vente de l'immeuble entier à un tiers, *Loyers et copropriété* n° 5, 2015, comm. 112
- Pas de droit de préemption reconnu au locataire en cas de vente de l'immeuble en son entier, *Rev. Loyers*, 2015, 957

3è Civ., 25 mars 2015, n° 14-11.043, (FS-P+B)

Sommaire : Pour l'application de l'article 40, III, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la notion de "ménage" doit être entendue dans son acception de cellule économique et familiale et une fratrie peut constituer un ménage.

Doctrine :

- N. Damas, Bail HLM : transfert du bail, *AJDI*, 25 septembre 2015, n° 9, p. 621
- C. le Gallou, Bail d'habitation : transfert à la fratrie, *RLDC*, n° 127, 2015, 1
- B. Pays, Le transfert du bail en HLM en cas de décès du locataire, *Annales des loyers*, n° 6, 2015, 117
- Y. Rouquet, Bail d'habitation (HLM) : conditions de transfert commun aux frères et sœurs, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 865
- B. Vial-Pedroletti, Décès du locataire et transfert commun du bail, *Loyers et copropriété*, n°5, 2015, comm. 117

3è Civ., 8 octobre 2015, n° 14-20.666, (FS-P+B)

Sommaire : Le prononcé de la nullité d'un congé pour vente fondé sur l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui mentionne un prix incluant les honoraires de négociation de l'intermédiaire immobilier est subordonné, en application de l'article 114 du code de procédure civile, à la preuve d'un grief.

Rapprochements : Sur le prononcé de la nullité d'un congé avec offre de vente pour vice de forme subordonné à la preuve d'un grief, à rapprocher : 3e Civ., 15 mai 2008, pourvoi n° 07-10.243, Bull. 2008, III, n° 83 (rejet)

Doctrine :

- A-L. Méano, V. Georget et A-L. Collomp, Chronique de la Cour de cassation, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 2198
- Y. Rouquet, Bail d'habitation (congé pour vendre) : intégration de la commission d'agence dans le prix, *Recueil Dalloz*, n° 36, 2015, p. 2074

3è Civ., 22 octobre 2015, n° 14-11.776, n° 14-21.515, (FS-P+B+R+I)

Sommaire : Justifie légalement sa décision au regard des droits fondamentaux protégés par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, la cour d'appel qui retient que la nécessité de prévenir un dommage imminent, caractérisé par un danger pour la sécurité des familles occupant un campement irrégulier et des usagers du boulevard périphérique situé à proximité, exige l'expulsion sans délai des occupants du campement.

Doctrine :

- C. Laporte, Dommage imminent versus article 8 de la Convention EDH, *JCP G*, n° 45, 2 novembre 2015, p. 2036

BAIL RURAL

3è Civ., 14 janvier 2015, n° 13-26.380, (FS-P+B)

Sommaire : Il résulte des articles L. 311-1 et L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime que les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles.

Viole ces textes une cour d'appel qui retient qu'une convention comportant "concession commerciale", moyennant une redevance, d'un terrain et mise à disposition de dépendances pour développer des activités touristiques en fournissant aux visiteurs des promenades à cheval, poney et âne n'est pas soumise au statut des baux ruraux, dès lors que cette convention avait pour objet de permettre à une association de fournir aux visiteurs des promenades avec des équidés présents sur les lieux mis à disposition, et dont la nourriture et l'entretien incombait à l'association, ce dont il se déduisait que celle-ci assurait la préparation de ces animaux en vue de leur exploitation.

Rapprochements : Sur l'interprétation de l'article L. 311-1 du code rural modifié par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005, à rapprocher : 3e Civ., 24 juin 2009, pourvoi n° 08-17.533, Bull. 2009, III, n° 160 (rejet).

Doctrine :

- J. Baillargeon, Précisions sur les "activités agricoles" de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} mars 2015, n°3, p. 4
- M. Carius, La préparation d'équidés en vue de leur exploitation touristique est une activité agricole, *Droit rural*, 2015, n° 433, comm. 88
- D. Krajewski, La préparation des animaux en vue de leur exploitation rentre dans le cadre d'une activité agricole, *Gaz. Pal.*, 2 avril 2015, n° 92, p. 12
- B. Peignot, Bail rural et activité équestre, *Rev. loyers* 2015, n°955, p. 137
- F. Roussel, Préparation d'équidés domestiques en vue de leur exploitation et statut des baux ruraux, *Deffrénois*, 30 septembre 2015, n° 18, p. 940

3è Civ., 11 février 2015, n° 14-10.266, (FS-P+B)

Sommaire : Le conjoint de l'exploitant, qui agit en remboursement des sommes versées au titre d'un pas-de-porte contre le preneur sortant, et non contre le bailleur, n'exerce ni une action dérivée du bail rural, ni une action exclusivement attachée à la personne de son époux et peut se prévaloir des dispositions de l'article 1166 du code civil pour exercer l'action en répétition de l'indu que ce dernier s'abstient de mettre en œuvre.

Doctrine :

- A. Céрати-Gauthier, Nouvelle condamnation de la pratique des "pas-de-porte" dans le domaine rural, *Annales des loyers*, avril 2015, p. 113
- S. Crevel, Quand le pas-de-porte s'entrouvre à l'oblique, *Droit rural*, 2015, n° 433, comm. 83
- Bail rural (sanction des « pas-de-porte ») : action exercée par le conjoint du preneur entrant, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 433

3è Civ., 18 février 2015, n° 13-27.184, (FS-P+B)

Sommaire : La loi nouvelle s'appliquant immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, il convient, pour évaluer l'expérience professionnelle dont le bénéficiaire d'une reprise d'un bien rural doit justifier en vertu

de l'article L. 331-2, II, 1°, du code rural et de la pêche maritime dans le cas où il est soumis à simple déclaration préalable, de prendre en compte, à la date d'effet du congé, toutes les années pendant lesquelles ce bénéficiaire a eu la qualité d'exploitant, d'aide familial, d'associé d'exploitation, de salarié agricole ou de collaborateur au sens de l'article L. 321-5 et non pas seulement celles postérieures à la date d'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

Rapprochements : Sur l'application immédiate de la loi nouvelle aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, à rapprocher : 3e Civ., 4 mars 2009, pourvoi n° 07-20.578, Bull. 2009, III, n° 58 (rejet).

Doctrine :

- S. Crevel, La soumission légale des activités équestre au régime agricole : à cheval sur le passé et l'avenir, *Droit rural*, n° 433, 2015, comm. 82
- Des conséquences sur l'activité agricole de l'application immédiate de la loi du 23 février 2010 sur le développement des territoires ruraux, *Rev. loyers*, n° 957, 2015, 7

3è Civ., 11 mars 2015, n° 13-25.787, (FS-P+B)

Sommaire : Le prix du bail rural renouvelé prend effet à la date de renouvellement du bail. Viole l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime la cour d'appel qui retient que le nouveau prix du bail ne s'applique qu'à compter de la date de saisine du tribunal paritaire.

Rapprochements : Dans le même sens que : Soc., 20 février 1964, pourvoi n° 62-13.649, Bull. 1964, IV, n° 154 (1) (cassation partielle).

Doctrine :

- A. Céрати-Gauthier, Ne pas confondre prix du bail renouvelé et prix du bail révisé, *Annales des loyers*, 2015, n° 5, 111
- S. Crevel, Rétroactivité du nouveau loyer du bail renouvelé, *Droit rural*, 2015, n° 434, comm. 113
- F. Roussel, La date d'effet du prix du bail renouvelé, *Recueil Dalloz*, 2015, n° 23, 1353
- Date de prise d'effet du prix du bail renouvelé en cas de saisine du juge, *Droit rural*, 2015, n° 433, comm. 85

3è Civ., 25 mars 2015, n° 14-11.978, (FS-P+B)

Sommaire : Le simple maintien dans les baux renouvelés, sans établissement d'un nouveau contrat, de la clause d'un bail rural conclu en 1941, date à laquelle le fermage était régi par les règles du code civil et non par un statut dont les règles sont d'ordre public, selon laquelle à la demande des preneurs, le bail se renouvellerait à leur profit ou à celui de leurs descendants directs par période de dix-huit ans jusqu'en 2040, ne caractérise pas une manifestation de volonté non équivoque des bailleurs de renoncer au droit de reprise prévu par les articles L. 411-58 et suivants du code rural et

de la pêche maritime.

Doctrine :

- S. Crevel, Actualité des baux du passé, *Droit rural* 2015, n° 434, comm. 114
- J-B. Seube, Renouvellement du contrat et renonciation du bailleur à se prévaloir d'une disposition légale entrée en vigueur après le renouvellement, *Revue des contrats*, 1^{er} septembre 2015, n° 3, p. 515
- La renonciation au droit de reprise ne se présume pas, *Rev. loyers*, n° 957, 2015, 8

3è Civ., 24 juin 2015, n° 14-18.684, (FS-P+B)

Sommaire : En vertu de l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa de cet article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir. Une information loyale du preneur exige que le notaire mentionne dans le courrier de notification les éléments d'information le mettant en mesure d'exercer utilement son droit de préemption et notamment le montant de la commission de l'intermédiaire.

Doctrine :

- Cession des terres louées. - Préemption. - Paiement de la commission. - Information à destination du bénéficiaire de la préemption, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 68

3è Civ., 24 juin 2015, n° 14-14.772, (FS-P+B)

Sommaire : Pour autoriser la reprise de terres par un ayant droit du bailleur, les juges du fond doivent rechercher, au besoin d'office, si le bénéficiaire de la reprise est en règle avec le contrôle des structures et notamment si la reprise des terres louées n'a pas pour conséquence de faire dépasser à la société à disposition de laquelle les terres seront mises le seuil de déclenchement du contrôle des structures fixé par le schéma directeur départementales.

Doctrine :

- C. Lebel, Droit de reprise du bailleur et franchissement du seuil de déclenchement du contrôle des structures, *Lexbase Hebdo, éd. privée générale*, 3 septembre 2015, n° 623

3è Civ., 24 juin 2015, n° 14-15.263, (FS-P+B)

Sommaire : Pour autoriser la cession d'un bail rural, les juges du fond doivent apprécier la situation du cessionnaire à la date de la cession projetée, qui ne peut être conditionnée par un événement futur.

Rapprochements : Sur la date d'appréciation de la situation du cessionnaire d'un bail rural, à rapprocher : 3e Civ., 17 juillet 1996, pourvoi n° 94-18.190, Bull. 1996, III, n° 187 (cassation) ; 3e Civ., 10 octobre 2001, pourvoi n° 00-10.882, Bull. 2001, III, n° 114 (cassation).

Doctrine :

- C. Lebel, Cession d'un bail rural : la situation du cessionnaire ne peut être conditionnée par un événement futur, *Lexbase Hebdo éd. privée générale*, 16 juillet 2015, n° 621
- Cession de bail. - Autorisation conditionnelle, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 67

BORNAGE

3è Civ., 10 juin 2015, n° 14-20.428, 14-14.311, (FS-P+B)

Sommaire : Un procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété.

Dès lors, viole l'article 544 du code civil la cour d'appel qui, pour statuer sur la propriété d'une portion de terrain, retient que par un procès-verbal de bornage, l'auteur d'une des parties en litige avait entendu accepter d'abandonner cette portion de sa propriété.

Rapprochements : Sur la portée du procès-verbal de bornage sur la propriété d'une portion de terrain, à rapprocher : 3e Civ., 8 décembre 2004, pourvoi n° 03-17.241, Bull. 2004, III, n° 227 (cassation) ; 3e Civ., 10 novembre 2009, pourvoi n° 08-20.951, Bull. 2009, III, n° 247 (cassation).

Doctrine :

- C. Berlaud, Le procès-verbal de bornage ne transfère pas la propriété, *Gaz. Pal.*, 2 juillet 2015, n° 182-183, p. 22
- L. Bosc, Action en bornage : déterminer n'est pas transférer, *Lexbase Hebdo éd. privée générale*, 23 juillet 2015, n° 622
- G. Gil, Un procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} septembre 2015, n° 8, p. 3
- Bornage. - Procès-verbal. - Acte translatif de propriété (non), *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 53

COPROPRIETE

3è Civ., 10 décembre 2014, n° 13-25.134, (FS-P+B)

Sommaire : Une décision d'assemblée générale ne peut être annulée pour abus de majorité que s'il

est établi qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires.

Doctrine :

- H. Périnet-Marquet, Vers une restriction de la notion d'abus de majorité ?, *JCP N*, n° 37, 11 septembre 2015, chron. 1159
- G. Vigneron, Changement de destination d'un lot, *Loyers et copropriété*, mars 2015, n° 3, comm. 78
- P. Déchelette-Tolot, Changement de destination de parties privatives et abus de majorité, *Rev. loyers*, 2015, n°954, comm. 7
- B. Kan-Balivet, Pas d'abus de majorité sans preuve du non respect de l'intérêt collectif !, *RTDI*, n° 1, 1^{er} janvier 2015, p. 61-62

3è Civ., 14 janvier 2015, n° 13-28.030, (FS-P+B+I)

Sommaire : Les dispositions de l'article 9 alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont seules applicables à une demande d'indemnité formée par un copropriétaire en réparation du préjudice consécutif à l'exécution de travaux conduits par le syndicat des copropriétaires et affectant ses parties privatives.

Doctrine :

- A-L. Méano, A-L. Collomp, V. Géorget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation- Travaux sur parties privatives : indemnisation du préjudice d'un copropriétaire-bailleur, *Recueil Dalloz*, n° 17, 2015, 988
- J. Monéger, L'indemnisation du locataire d'un copropriétaire à raison de travaux votés par le syndicat, est un préjudice propre régi par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, *JCP G*, 2015, II, n° 154
- J. Monéger, Préjudice et indemnisation du locataire à raison des travaux votés par le syndicat, *JCP N*, n° 27, 3 juillet 2015, 1115
- M. Plaidy, Trouble de jouissance du locataire et responsabilité du syndicat, *Rev. loyers*, 2015, n°955, p. 145
- G. Vigneron, Appel en garantie du copropriétaire-bailleur, *Loyers et copropriété*, mars 2015, n° 3, comm. 79
- Précisions sur le fondement de la responsabilité du syndicat de copropriété, *RLDC*, 2015, n°124, p. 20

3è Civ., 28 janvier 2015, n°13-27.397, (FS-P+B+R+I) + BICC

Sommaire : Si la restitution, à laquelle le vendeur d'un lot de copropriété est tenu en vertu de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 à la suite de la diminution du prix résultant d'une moindre mesure par rapport à la superficie convenue, ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, le vendeur peut se prévaloir, à l'encontre du mesureur ayant réalisé un mesurage erroné, d'une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre.

Rapprochements : Sur le caractère non indemnisable pour le vendeur de la restitution du prix proportionnelle à la moindre mesure, à rapprocher : 3e Civ., 8 novembre 2006, pourvoi n° 05-16.948, Bull. 2006, III, n° 222 (cassation partielle).

Doctrine :

- S. Becqué-Ickowicz, Responsabilité des professionnels en cas d'erreur de mesurage d'un lot de copropriété, *Defrénois*, n° 12, 2015, 667
- M-L. Besson, La perte de chance : un critère reconnu pour engager la responsabilité du mesureur, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} mars 2015, n°3, p. 5
- Ph. Brun, Erreur de mesurage et préjudice réparable, *RDLC*, septembre 2015, n° 129, p. 76
- C. Coutant-Lapalus, Erreur de mesurage : Une action possible du vendeur contre le mesureur, *Informations rapides de la Copropriété*, septembre 2015, n° 611, p. 15
- A-L. Fabas Serlooten, La perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre : un préjudice distinct de l'obligation de restitution du prix, *Petites Affiches*, n° 100, 2015, 8
- P. Grosser, Droit des contrats, *JCP G* 2015, 9 mars 2015, n° 10-11, doct. 306
- G. Guilhem, L'indemnisation d'une perte de chance en cas d'erreur de mesurage de la surface privative d'un lot, *Annales des loyers*, avril 2015, p. 136
- P. Jourdain, La responsabilité du mesureur d'appartement et la réparation de la perte de chance (revirement de jurisprudence), *RTD Civ.*, n°2, 2015, 396
- L. Leveneur, Erreur du mesureur : il y a bien un préjudice indemnisable, *Contrats, concurrence et consommation*, avril 2015, n° 4, comm. 82
- A-L. Méano, A-L. Collomp, V. Géorget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation -Vente d'un lot de copropriété et responsabilité du mesureur, *Recueil Dalloz*, n° 17, 2015, 988
- N. le Rudulier, Vente (erreur sur la superficie) : responsabilité du mesureur à l'égard du vendeur, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 657
- C. Sizaire, Le diagnostiqueur doit indemniser le vendeur de sa perte de chance, *Construction-Urbanisme*, avril 2015, n° 4, comm. 61
- G. Viney, La perte d'une chance de vendre son bien au prix fixé initialement pour un appartement de dimension supérieure est-elle un préjudice indemnisable ?, *JCP G*, 23 février 2015, n°8, comm. 216

3è Civ., 28 janvier 2015, n° 13-23.552, (FS-P+B)

Sommaire : L'absence de reproduction dans la notification des décisions de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, mentionnant le délai de contestation de deux mois, rend cette notification irrégulière.

Rapprochements : Sur l'incidence de l'absence de reproduction dans la notification des décisions de l'assemblée générale de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, à rapprocher : 3e Civ., 23 septembre 2009, pourvoi n° 08-17.720, Bull. 2009, III, n° 199 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine :

- F. Cohet, Oubli de la reproduction de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 lors de la notification du procès-verbal d'assemblée générale : quelle conséquence ?, *RTDI*, n° 2, 1^{er} avril 2015, 01/04/2015, p. 55
- G. Guilhem, Irrégularité d'une notification ne reproduisant pas le texte de l'article 42, alinéa 2, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} mars 2015, n°3, p. 5 (2)
- M. Parmentier, Conditions de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, *Gaz. Pal.*, 3

mars 2015, n° 62, p. 21

- G. Vigneron, Notification du procès-verbal, *Loyers et copropriété*, avril 2015, n° 4, comm. 102

3è Civ., 18 février 2015, n°13-25.974, (FS-P+B+I)

Sommaire : En application de l'article 26, e, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable au litige, devenu 26, c, de la même loi en application de l'article 59 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les décisions relatives aux modalités d'ouverture et de fermeture des immeubles sont adoptées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Doctrine :

- J-R. Bouyeure, Travaux-Fermeture de l'immeuble-Majorité nécessaire-Article 26, *Administrer*, 1^{er} mai 2015, n° 487, p. 42-43

- A-L. Méano, A-L. Collomp, V. Georget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation- Assemblée générale (majorité) : modalités d'ouverture et de fermeture des immeubles, *Recueil Dalloz*, n° 17, 2015, 988

- M. Parmentier, Règles de majorité applicables aux décisions d'ouverture et de fermeture d'immeubles en copropriété, *Gaz. Pal.*, 31 mai 2015, n° 151-153, p. 15

- J-M. Roux, Baux ruraux et application d'une loi nouvelle, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} avril 2015, n° 4, p. 5

- G. Vigneron, Modalités d'ouverture et de fermeture, *Loyers et copropriété*, avril 2015, n° 4, comm. 105

3è Civ, 15 avril 2015, n° 14-13. 255, (FS-P+B)

Sommaire :

(1) Sont irréguliers les comptes ne faisant pas apparaître les frais relatifs à la tenue d'une assemblée générale convoquée à la demande d'un copropriétaire même s'ils lui sont intégralement imputés.

(2) Les obligations de mise en concurrence et de consultation du conseil syndical prévues par l'article 21, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour les marchés et travaux ne s'appliquaient pas à la désignation du syndic.

(3) L'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est respectée lorsque l'assemblée générale, amenée à se prononcer sur la résiliation éventuelle d'un contrat en cours, se voit soumettre un unique devis en sus du contrat du prestataire actuel.

Rapprochements : N3 > Sur la validité de l'obligation de mise en concurrence prévue par l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à rapprocher : 3e Civ., 27 novembre 2013, pourvoi n° 12-26.395, Bull. 2013, III, n° 153 (rejet).

Doctrine :

- J-R Bouyeure Assemblée générale – Ordre du jour – Projet de résolution – Absence d'identité de rédaction entre le projet de résolution et le texte définitivement adopté – Irrégularité (non), *Administrer*, juillet 2015, n° 489, p. 48

- J-R Bouyeure, Charges – Comptes de l'exercice – Approbation – Nécessité d'y inclure toutes les charges et les produits de l'exercice – Nullité de la décision, *Administrer*, juillet 2015, n° 489, p. 53

- J-R Bouyeure, Assemblée générale – Notifications préalables – Mise en concurrence – Modalités de la mise en concurrence, *Administrer*, août-septembre 2015, n° 490, p. 48

- L. Guégan, Différents motifs d'annulation de l'assemblée générale de copropriété, *Rev. loyers*, 1^{er} juin 2015, n° 958, p. 304-307
- J-M. Roux, *Annales des loyers*, 1^{er} juin 2015, n° 6, p. 69-70
- G. Vigneron, Désignation par l'assemblée générale, *Loyers et copropriété*, n° 6, 2015, comm. 153
- G. Vigneron, Renouvellement de ses membres, *Loyers et copropriété*, n° 6, 2015, comm. 151
- G. Vigneron, Vote sur une question de l'ordre du jour modifiée, *Loyers et copropriété*, n° 6, 2015, comm. 148
- G. Vigneron, Contrats et marchés : règle de la mise en concurrence, *Loyers et copropriété*, n° 6, 2015, comm. 154

3è Civ., 10 juin 2015, n° 14-19.218, (FS-P+B)

Sommaire : La juridiction de proximité est, en l'absence d'un moyen de défense impliquant l'examen d'une question de nature immobilière pétitoire ou possessoire, compétente pour connaître d'une demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale soulevée en défense par un copropriétaire assigné en paiement de charges.

Doctrine :

- C. Berlaud, Compétence pour la demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale, *Gaz. Pal.*, 2 juillet 2015, n° 182-183, p. 21
- D. Cholet, Compétence de la juridiction de proximité pour statuer sur le moyen de défense tiré de la nullité de délibérations d'AG de copropriété, *JCP G*, n° 26, 2015, 756
- A-L. Méano, V. Georget et A-L. Collomp, Chronique de la Cour de cassation, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 2198
- J-M. Roux, *Annales des loyers*, 1^{er} juillet 2015, n° 7, p. 63-64
- Y. Strickler, Compétence du juge de proximité, *Procédures*, n°8-9, août 2015, comm.253
- G. Vigneron, Action en nullité des décisions : juge compétent, *Loyers et copropriété*, septembre 2015, n° 9, comm. 202

3è Civ, 24 juin 2015, n° 14-15.205, (FS-P+B)

Sommaire : Le syndicat des copropriétaires a qualité pour exercer contre le vendeur des lots l'action en réparation du préjudice subi du fait des vices cachés affectant les parties communes de l'immeuble vendu.

Doctrine :

- G. Vigneron, Actions collectives : recours du syndicat, *Loyers et copropriété*, septembre 2015, n° 9, comm. 199
- B. Waltz-Teracol, Incertitude sur le fondement et le régime de l'action en réparation du fait d'un vice caché, *Recueil Dalloz*, 1^{er} octobre 2015, n° 33, p. 1939

3è Civ., 8 juillet 2015, n° 14-16.975, (FS-P+B+I)

Sommaire : Un copropriétaire qui exerce à titre individuel une action tendant à la remise en état des parties communes doit appeler le syndicat des copropriétaires dans la cause.

Doctrine :

- G. Vigneron, Exercice d'une action individuelle, *Loyers et Copropriété*, n° 10, octobre 2015, comm. 208

3è Civ., 8 juillet 2015, n° 14-12.995 (FS-P+B+I)

Sommaire : Le syndicat des copropriétaires, qui oppose à l'acquéreur d'un lot l'absence de notification de la mutation conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour justifier le défaut de convocation aux assemblée générales, ne peut lui réclamer le paiement des charges de copropriété.

Doctrine :

- G. Vigneron, Redevable en cas de mutation, *Loyers et Copropriété*, n° 10, octobre 2015, comm. 206
- J-M. Roux, Notification de la vente et paiement des charges de copropriété, *Informations rapides de la copropriété*, n° 612, octobre 2015, p. 11
- J-M. Roux, *Annales des Loyers*, n° 10, octobre 2015, p. 123

3è Civ., 16 septembre 2015, n° 14-16.106, (FS-P+B+I)

Sommaire : La régularisation des pouvoirs du syndic qui a agi en justice au nom du syndicat sans mandat ne peut intervenir après l'expiration du délai d'appel.

Rapprochements : Sur le délai dans lequel peut intervenir la régularisation des pouvoirs du syndic qui agit en justice au nom du syndicat des copropriétaires, à rapprocher : 3e Civ., 13 janvier 2010 pourvoi n° 09-10.398, Bull. 2010, III, n° 11 (cassation)

Doctrine :

- P. Baudouin, Régularisation des pouvoirs du syndic qui a agi en justice au nom du syndicat sans mandat, *Lexbase Hebdo éd. privée générale*, 8 octobre 2015, n° 628
- J-M. Roux, Le défaut de pouvoir du syndic et l'action en justice du syndicat, *JCP G*, n° 45, 2 novembre 2015, p. 2039-2041

3è Civ., 30 septembre 2015, n° 14-19.858, (FS-P+B)

Sommaire : En l'absence d'obligation légale de désigner un ou plusieurs scrutateur, n'est pas nulle l'assemblée générale tenue avec un seul scrutateur alors que le règlement de copropriété stipulait la désignation de deux scrutateurs en raison de l'impossibilité prouvée d'en désigner un second.

Doctrine :

- P. Baudouin, Non respect de l'obligation conventionnelle de désigner un second scrutateur, faute de candidat : l'assemblée générale n'est pas nulle, *Lexbase Hebdo*, n° 632, 11 novembre 2015

PROPRIETE

3è Civ., 10 décembre 2014, n°12-26.361 (FP-P+B)

Sommaire : Le risque dû à la présence d'arbres sur une propriété, penchant dangereusement sur la propriété voisine et mettant en danger la sécurité des biens et des personnes, constitue un trouble

anormal de voisinage quand bien même ce risque s'est réalisé à la chute de ces arbres à l'occasion d'une tempête.

Rapprochements : Sur les troubles anormaux de voisinage causés par les chutes d'arbres à la suite d'une tempête, à rapprocher : 2e Civ., 5 février 2004, pourvoi n° 02-15.206, Bull. 2004, II, n° 49 (rejet)

Doctrine :

- H. Barbier, De l'effet des prévisions météorologiques sur les prévisions contractuelles, *RTDCiv.*, 2015, p. 134
- M. Bary, Troubles anormaux de voisinage, risque et force majeure, *RLDC*, 2015, n° 126, 1
- W. Dross, Le trouble de voisinage exclut-il la force majeure, *RTDCiv.* 2015, p. 177
- H. Groutel, Chute d'arbres et de branches sur le fonds voisin au cours d'une tempête, *Responsabilité civile et assurances*, mars 2015, n° 3, comm. 87
- P. Jourdain, Risque, troubles du voisinage et force majeure, une cohabitation difficile, *RTDCiv.* 2015, n° 2, 399
- F. Karamani-Pelacuer, Qualification de troubles anormaux de voisinage et refus d'exonération pour force majeure, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} février 2015, n° 2, p. 7
- G. Mémeteau, Arbres, voisinage et responsabilités, *Droit rural*, 2015, n° 434, comm. 117

3è Civ, 28 janvier 2015, n° 14-10.013, (FS-P+B+R+I) + BICC

Sommaire : Si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil.

Rapprochements : Sur la possibilité pour le propriétaire de consentir un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, à rapprocher : 3e Civ., 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304, Bull. 2012, III, n° 159 (cassation)

Doctrine :

- F-X. Agostini, Limitation de la durée du droit réel de jouissance spéciale, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1er mars 2015, n° 3, p. 1
- L. Andreu, N. Thomassin, Précision jurisprudentielle sur la durée du droit de jouissance spéciale, *Defrénois*, 30 avril 2015, n° 8, p. 419
- J-F. Barbiéri, Négation de la liberté de créer des droits réels perpétuels, *Petites affiches*, 3 mars 2015, n° 44, p. 11
- J-L. Bergel, Le "droit réel de jouissance spéciale" ne peut pas être perpétuel, *RDI*, 2015, p. 175
- M-T. Feydeau, Le droit réel de jouissance spéciale consenti sans limitation de durée est-il perpétuel? - La 3e chambre civile lève une incertitude, *JCP G*, 2 mars 2015, n° 9, comm. 250
- C. Juillet, La durée du droit réel de jouissance spéciale, *Construction – Urbanisme*, avril 2015, n° 4, comm. 55
- M. Julienne, J. Dubarry, Précisions sur le droit de jouissance spéciale, *JCP N*, 20 février 2015, n° 8-9, 1083
- B. Mallet-Bricout, Droits réels de jouissance spéciale : premier signe de rejet de la perpétuité *Recueil Dalloz*, p. 599
- A-L. Méano, A-L. Collomp, V. Géorget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation – La troisième chambre civile précise les contours du droit réel de jouissance spéciale, *Recueil Dalloz* 2015, n° 17, 988

- S. Milleville, La perpétuité des droits réels : ni présumée...ni acceptée ?, *JCP G*, 9 février 2015, n° 6, 148
- V. Perruchot-Triboulet, La durée limitée du droit réel de jouissance spéciale, *Annales des loyers*, avril 2015, p. 95
- T. Revet, La perpétuité des droits réels : ni présumée... ni acceptée ?, *JCP G*, 9 février 2015, n° 6, comm. 148
- T. Revet, Le droit réel dit "de jouissance spéciale" et le temps, *JCP G*, 2 mars 2015, n° 9, 252
- J-M. Roux, Droit réel. - Droit de jouissance. - Création. - Personne morale. - Durée. - Caractère trentenaire, *Annales des loyers*, mars 2015, p. 3
- B. Sturlèse, Peut-on créer un droit réel de jouissance perpétuel?, *JCP G*, 2 mars 2015, n° 9, comm. 251
- G. Viney, La perte d'une chance de vendre son bien au prix fixé initialement pour un appartement de dimension supérieure est-elle un préjudice indemnisable?, *JCP G*, 2015, II, 216
- ERDF peut-il se prévaloir d'un droit d'usage perpétuel pour maintenir un transformateur?, *JCP E*, 5 février 2015, n° 6, act. 117
- Assignation en partage (mentions omises) : résignation, *Recueil Dalloz* 2015, somm., p. 263

3è Civ., 11 février 2015, n° 13-24.770, (FS-P+B)

Sommaire : L'acte de partage, émanant du véritable propriétaire du bien et n'emportant pas transfert de propriété, ne constitue pas un juste titre permettant une prescription abrégée.

Rapprochements : Sur le juste titre résultant d'un partage, à rapprocher : 3e Civ., 30 octobre 1972, pourvoi n° 71-11.541, Bull. 1972, III, n° 575 (rejet).

Doctrine :

- F. Karamani-Pelacuer, Rappel des conditions nécessaires à la qualification de juste titre en matière d'usucapion abrégée, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} avril 2015, n° 4, p. 6 (2)
- N. le Rudelier, Conditions du juste titre permettant une prescription abrégée, *AJDI*, 25 septembre 2015, n° 9, p. 625
- A. Tadros, À propos du juste titre, *Revue des contrats*, 1^{er} septembre 2015, n° 3, p. 603
- F. Viney, Retour sur les conditions de l'usucapion abrégée des immeubles, *Petites Affiches*, n° 121, 2015, 10

3è Civ., 11 mars 2015, n° 13-24.133, (FS-P+B)

Sommaire : L'implantation de deux pylônes d'une ligne électrique aérienne devant survoler des parcelles non bâties n'emporte pas extinction du droit de propriété appartenant aux propriétaires de ces parcelles et ne procède pas d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir dont dispose l'administration. Elle n'est donc pas constitutive d'une voie de fait.

Rapprochements : Sur l'implantation, sans titre, d'un ouvrage public sur un terrain privé, non constitutive d'une voie de fait, à rapprocher : Tribunal des conflits, 17 juin 2013, Bull. 2013, T. conflits, n° 11 ; 1re Civ., 13 mai 2014, pourvoi n° 12-28.248, Bull. 2014, I, n° 87 (cassation sans renvoi) ; 1re Civ., 15 octobre 2014, pourvoi n° 13-27.484, Bull. 2014, I, n° 168 (cassation sans renvoi)

Doctrine :

- N. Le Rudelier, Voie de fait : réduction de la compétence du juge judiciaire, *AJDI*, n° 10, 23

octobre 2015, p. 704

- L. Neyret et N. Reboul-Maupin, Chronique Droit des biens, juin 2014-juin 2015, *Recueil Dalloz* 2015 p.1863
- H. Périnet-Marquet, Confirmation de la nouvelle jurisprudence sur la voie de fait, *JCP N*, n° 37, 11 septembre 2015, p. 28-29
- H. Périnet-Marquet, Chronique Droit des biens, *JCP G*, n° 18, 4 mai 2015, p. 901-906
- V. Perruchot-Triboulet, Qualification restrictive de la voie de fait...La troisième Chambre civile confirme, *RLDC*, n° 127, 1^{er} juin 2015, p. 76-77
- S. Rougé Guichard, La voie de fait au coeur du dialogue des juges, *JCP A*, n° 16, 20 avril 2015, p. 4-5

3è Civ., 13 mai 2015, n° 13-27.342 et 14-15.678, (FS-P+B)

Sommaire : La présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol prévue par l'article 552 du code civil n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive.

Rapprochements : Sur la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol, à rapprocher : 3e Civ., 12 juillet 2000, pourvoi n° 97-13.107, Bull. 2000, III, n° 144 (cassation).

Doctrine :

- F. Karamani-Pelacuer, Présomption de propriété du sous-sol et moyen de preuve, *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 1^{er} juillet 2015, n° 7, p. 6

3è Civ., 13 mai 2015, n° 13-26.680, (FS-P+B)

Sommaire : Le droit à indemnisation du tiers évincé prévu par l'alinéa 4 de l'article 555 du code civil n'est pas attaché à la propriété d'un fonds mais à la personne qui a accompli l'acte de planter ou de construire.

Par conséquent viole ce texte et l'article 551 du même code, le tribunal qui octroie l'indemnité due au tiers évincé à un groupement forestier dont l'auteur seul avait effectué des plantations sur le fonds voisin.

Doctrine :

- C. Simler, Plantations et voisinage, quelle indemnisation sur quel fondement ?, *JCP G*, 31 août 2015, n° 36, 911

3è Civ., 10 juin 2015, n° 14-15.174, (FS-D)

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la crypte Sainte Reine était mentionnée dans les titres des auteurs de la SCI du 19 janvier 1896, du 27 décembre 1909 et des 23 et 28 janvier 1924, la cour d'appel, a pu déduire de ces seuls motifs, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que la présomption de l'article 552 du code civil était renversée et que la crypte Sainte Reine était la propriété exclusive de la SCI ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, appréciant souverainement les éléments de preuve soumis à son examen, que les fouilles ayant permis la découverte de la crypte Notre Dame des Piliers avaient été autorisées par M. Troubat, auteur de la SCI, que celle-ci et ses auteurs avaient depuis lors réalisé tous les aménagements, l'ouverture au public, les travaux d'entretien et d'accès, qu'ils étaient considérés par l'Etat, par la presse et, vers 1980, par M. Levantal lui-même, comme

propriétaires des cryptes et que la convention de 1988 n'avait pas été exécutée conformément à ses énonciations, et retenu souverainement que depuis 1956 seuls la SCI et ses auteurs avaient exercé, en qualité de propriétaires, des actes concrets sur ces cryptes, et que cette possession trentenaire était publique, à titre de propriétaire, continue, non équivoque et non interrompue, la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, abstraction faite de motifs erronés mais surabondants, que la présomption de l'article 552 du code civil était renversée et que la SCI avait acquis par prescription la propriété exclusive de cette crypte ; »

Doctrine :

- A-L. Méano, V. Georget et A-L. Collomp, Chronique de la Cour de cassation, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 2198

3è Civ., 17 juin 2015, n° 15-40.009, (FS-P+B)

« Attendu que la question transmise est ainsi rédigée :

« Question prioritaire de constitutionnalité à l'encontre de l'alinéa 1er de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en ce qu'il porte atteinte, de manière disproportionnée, au droit de propriété garanti par la Constitution. Sont en particulier visés l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, lequel rappelle que la conservation du droit de propriété est « l'un des buts de toute association politique », ainsi que son article 17 qui fait du droit de propriété « un droit inviolable et sacré » ;

Que le conseiller de la mise en état de la cour d'appel d'Aix-en-Provence l'a transmise dans les termes suivants :

« L'article premier de l'article 15-III du 6 juillet 1989 renvoyant à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 en ce qu'il impose aujourd'hui des limites géographiques extrêmement strictes en distance à la proposition de relogement est-il conforme au droit de propriété et à la liberté contractuelle garantis par les articles 2, 4 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme à valeur constitutionnelle ? »

Attendu qu'il n'appartient pas au juge de modifier la teneur de la question prioritaire de constitutionnalité que pose une partie, de sorte que c'est au regard de la formulation arrêtée par celle-ci qu'il convient de se prononcer ;

Mais attendu que sous couvert de la critique d'une disposition législative, la question posée ne tend qu'à discuter la conformité au principe constitutionnel invoqué des dispositions de l'article 4.1 de l'accord collectif de location du 16 mars 2005 rendu obligatoire aux logements des deuxième et troisième secteurs locatifs par le décret du 10 novembre 2006, qui prévoit que lorsque le locataire ne se porte pas acquéreur de son logement et qu'il justifie d'un revenu inférieur à un certain plafond, le congé ne peut lui être délivré sans qu'une proposition de relogement lui soit offerte dans les conditions mentionnées au premier paragraphe du III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; que cette disposition, de nature réglementaire, ne peut faire l'objet d'une question prioritaire de constitutionnalité ;

D'où il suit que la question n'est pas recevable ; »

Doctrine :

- B. Mathieu, Jurisprudence relative à la Question prioritaire de constitutionnalité. 17 avril au 7 juillet 2015, *JCP G*, 27 juillet 2015, n° 30, p. 1476

- Propriété. - Action en démolition. - Empiètement. - Cessation. - Grattage de l'enduit. - Caractère suffisant, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 57

Ass. Plén., 19 juin 2015, n° 13-19.582, (P+B+R+I)

Sommaire 1: Le moyen, qui reproche à la juridiction de renvoi d'avoir statué conformément à l'arrêt de cassation qui la saisissait, est irrecevable, peu important qu'un revirement de jurisprudence du Tribunal des conflits ait modifié, dans une instance distincte, postérieurement à l'arrêt statuant sur renvoi, la définition d'une règle gouvernant la répartition de la compétence entre juridictions judiciaire et administrative.

Sommaire 2: Une cour d'appel, après avoir constaté l'existence d'une voie de fait constituée par l'implantation sans titre, par un syndicat intercommunal, d'un canal de dérivation sur une propriété privée, a pu retenir, pour ordonner la démolition de l'ouvrage litigieux et la remise en état des lieux, que la seule autorisation donnée ultérieurement par ledit syndicat à son président, aux fins de lancer les enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique, était insuffisante à caractériser l'engagement d'une procédure de régularisation appropriée.

Rapprochements: N1 > Sur le principe de l'irrecevabilité du moyen reprochant à la juridiction de renvoi d'avoir statué conformément à l'arrêt de cassation qui la saisissait, dans le même sens que : Ch. mixte, 30 avril 1971, pourvoi n° 61-11.829, Bull. 1971, ch. mixte, n° 8, (rejet) ; Ch. mixte, 22 juin 1973, pourvoi n° 71-14.593, Bull. 1973, Ch. mixte, n° 2 (2), (rejet) ; Crim, 8 juin 1977, pourvoi n° 76-92.522, Bull. crim. 1977, n° 209 (1), (rejet), et les arrêts cités ; Crim, 3 mai 1988, pourvoi n° 87-84.365, Bull. crim. 1988, n° 188 (1), (rejet) ; Ass. plén., 9 juillet 1993, pourvoi n° 89-19.211, Bull. 1993, Ass. plén., n° 13 (1), (cassation partielle sans renvoi) ; Crim., 15 octobre 1997, pourvoi n° 96-84.280, Bull. crim. 1997, n° 339 (2), (cassation par voie de retranchement sans renvoi) ; Soc., 7 avril 2004, pourvoi n° 02- 40.725, Bull. 2004, IV, n° 113 (3), (rejet), et les arrêts cités N2 > Sur la démolition d'un ouvrage public par le juge judiciaire en cas de voie de fait en l'absence d'engagement d'une procédure de régularisation appropriée, à rapprocher : Tribunal des conflits, 6 mai 2002, pourvoi n° 02-03.287, Bull. 2002, Tribunal des conflits, n° 10 (2) ; 3e Civ., 30 avril 2003, pourvoi n° 01-14.148, Bull. 2003, III, n° 92, (cassation partielle) ; 1re Civ., 28 juin 2005, pourvoi n° 03-14.165, Bull. 2005, I, n° 287, (cassation) ; 1re Civ., 28 juin 2005, pourvoi n° 03-19.308, Bull. 2005, I, n° 288, (cassation) ; 3e Civ., 12 juillet 2006, pourvoi n° 05-16.107, Bull. 2006, III, n° 173, (cassation partielle).

Doctrine :

- R. Hostiou, Au sujet de la voie de fait et de la démolition de l'ouvrage public mal planté, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 406
- R. Libchaber, Impossibilité de former un pourvoi contre l'arrêt rendu par la cour de renvoi qui s'est conformée à la doctrine de la Cour de cassation, *JCP G*, n°36, 31 août 2015, 909
- R. Libchaber, Le mécanisme du pourvoi dans l'élaboration de la jurisprudence, *JCP G*, 31 août 2015, n° 36, p. 1507
- Voie de fait (construction d'un canal) : portée de la nouvelle définition du Tribunal des conflits, *Recueil Dalloz*, 2 juillet 2015, n° 24, p. 1368

3è Civ., 5 novembre 2015, n° 14-20.845, (FS-P+B+R+I)

Sommaire : Seul celui qui revendique la propriété d'une parcelle peut invoquer la prescription acquisitive.

3è Civ., 17 décembre 2015, n° 14-22.095, (FS-P+B+R)

Sommaire : Prive sa décision de base légale, la cour d'appel qui, ayant retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite, ordonne l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur un

terrain en violation du plan local d'urbanisme, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des propriétaires du terrain et de ces équipements, garanti par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Rapprochements : Sur la proportionnalité des mesures ordonnées pour faire cesser le trouble manifestement illicite au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile garanti par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentale, à rapprocher :

3e Civ, 22 octobre 2015, pourvois n° 14-21.515 et n° 14-11.776, Bull. 2015, III, n° ??? (rejet) ; CEDH, arrêt du 17 octobre 2013, Winterstein et autres c. France, n° 27013/07 ; 3e Civ, 3 mars 2010, pourvoi n° 08-21.911, Bull. 2010, III, n° 54 (rejet)

SAFER

3è Civ., 20 mai 2015, n° 14-13.188, (FS-P+B)

Sommaire : Le délai de validité d'un compromis convenu entre vendeur et acquéreur n'étant pas opposable à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui dispose d'un délai de deux mois pour préempter en application des articles R. 143-4 et 6 du code rural et de la pêche maritime, la procédure de préemption formalisée avant l'expiration de ce délai de deux mois est régulière, quand bien même le compromis n'aurait pas été réitéré et serait devenu caduc.

Rapprochements : Sur l'inopposabilité du délai de validité d'un compromis de vente à l'exercice du droit de préemption d'une SAFER, à rapprocher : 3e Civ., 20 septembre 2006, pourvoi n° 05-16.991, Bull. 2006, III, n° 182 (cassation partielle)

Doctrine :

- J. Baillargeon, Droit de préemption de la SAFER et délai de validité du compromis de vente, *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 1^{er} juillet 2015, n° 7, p. 3
- F. Collard, Le droit de préemption de la Safer prévaut sur la volonté des parties, *JCP N*, 2015, n° 26, 1113

3è Civ., 5 novembre 2015, n° 14-21.854, (FP-P+B)

Sommaire : La déclaration à la SAFER prévue par l'article R. 143-9 du code rural et de la pêche maritime ne vaut pas offre de vente ; dès lors, la notification par la SAFER de son droit de préemption n'a pas pour effet de rendre la vente parfaite et le vendeur peut valablement revenir sur sa décision de vendre.

Doctrine :

- B. Grimonprez, Safer : mal déclarer n'est pas vendre, *JCP N*, n° 48, 27 novembre 2015, p. 45-50

SERVITUDE

3è Civ., 3 mars 2015, n° 14-40.051, (FS-P+B)

Sommaire : La question relative à la méconnaissance par l'article 673 du Code civil des « droits et libertés garantis, d'une part, par le préambule et les articles 1 à 4 et 6 de la Charte de l'environnement et, d'autre part, par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 », ne présente pas de caractère sérieux.

Doctrine :

- F. Karamani-Pelacuer, Servitudes – Non-renvoi d'une QPC relative à l'article 673 du Code civil, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} avril 2015, n° 4, p. 7

3è Civ., 24 juin 2015, n° 14-12.999, (FS-P+B)

Sommaire : Le régime des servitudes n'est pas applicable aux chemins d'exploitation soumis aux dispositions du code rural ; dès lors, la cour d'appel retient à bon droit qu'un riverain ne peut imposer aux autres riverains un nouvel aménagement d'un chemin d'exploitation, dont le défaut de viabilité, au titre de l'article L. 162-2 du code rural, n'était pas invoquée devant elle.

Doctrine :

- H. Périnet-Marquet, Chronique Droit des biens, *JCP G*, n° 45, 2 novembre 2015, p. 2060-2065

SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE IMMOBILIERE

ASSOCIATION SYNDICALE

3è Civ., 18 février 2015, n° 13-25.122, (FS-P+B)

Sommaire : Dès lors que le consentement unanime et par écrit des propriétaires d'un lotissement à la constitution d'une association syndicale s'est trouvé réalisé du fait que chacun des intéressés s'est engagé, en signant son acte d'acquisition, à respecter les clauses du cahier des charges, lequel imposait cette constitution, l'unanimité n'est pas exigée pour l'adoption des statuts, qui n'ont pas été établis préalablement.

Rapprochements : Sur la réalisation du consentement unanime des propriétaires d'un lotissement à la constitution d'une association syndicale, à rapprocher : 3e Civ., 28 novembre 1972, pourvoi n° 71-11.903, Bull. 1972, III, n° 635 (rejet)

Doctrine :

- J-M. Roux, Création d'une ASL et consentement unanime des colotis, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} avril 2015, n° 4, p. 5 (2)

ASSURANCE-CONSTRUCTION

3è Civ., 17 décembre 2014, n° 13-22.494, (FS-P+B)

Sommaire : Un maître de l'ouvrage n'a pas qualité pour faire une déclaration de sinistre auprès de l'assureur "dommages-ouvrage" à une date où, n'étant plus propriétaire de l'ouvrage, déjà réceptionné, ni des parties privatives, vendues, les garanties ont été transférées au syndicat des copropriétaires et aux acquéreurs, et est irrecevable à former, ensuite, à l'encontre de l'assureur, des demandes au titre de ces garanties.

Doctrine :

- F-X. Ajaccio, A. Caston, R. Porte, Il faut être propriétaire de l'ouvrage pour déclarer un sinistre à l'assureur par police dommages-ouvrage, *Gaz. Pal.*, 3 mars 2015, n° 62, p. 17
- M. Asselain, Chronique de droits des assurances, Créancier de l'exécution en cas de transfert de la propriété du bien garanti, *JCP E*, 25 juin 2015, n° 26, 1311 (extrait p. 7)
- H. Groutel, Assurance dommages-ouvrage : bénéficiaire de la garantie, *Responsabilité civile et assurances*, mars 2015, n° 3, comm. 104
- J-P. Karila, Qualité requise pour déclarer le sinistre et bénéficiaire de la garantie de l'assureur, *RGDA*, 3 février 2015, n° 2, p. 105
- H. Périnet-Marquet, Après la réception, seul l'acquéreur peut mettre en jeu l'assurance dommages-ouvrage. Le promoteur ne le peut plus, *Deffrénois*, 30 avril 2015, n° 8, p. 427
- C. Sizaire, Décompte définitif et application de la norme AFNOR NFP 03-001. Absence d'interférence liée aux opérations d'expertise en cours, *Construction – Urbanisme*, février 2015, n°1, comm. 24

3è Civ., 21 janvier 2015, n° 13-25.268, (FS-P+B)

Sommaire : L'activité de constructeur de maisons individuelles inclut la réalisation de travaux selon marchés, qui est dès lors couverte par la garantie de l'assureur de responsabilité à qui l'entrepreneur a déclaré l'activité de constructeur de maisons individuelles.

Doctrine :

- F-X. Ajaccio, A. Caston, R. Porte, Quand le CMISTE est multicartes, *Gaz. Pal.*, 3 mars 2015, n° 62, p. 19
- J-P. Karila, L'activité de constructeur de maisons individuelles est indépendante du cadre juridique de son exercice et inclut donc la réalisation de travaux selon marchés, *RGDA*, 1^{er} mars 2015, n° 3, p. 142
- Ph. Malinvaud, Conditions de l'immixtion fautive d'un maître de l'ouvrage notoirement compétent, *RDI*, 2015, n° 3, p. 137
- M-L. Pagès-de Varenne, Marché de travaux, *Droit rural*, mars 2015, n°431, comm. 41
- H. Périnet-Marquet, La théorie de l'immixtion ne peut s'appliquer à un marchand de biens, *Deffrénois*, 30 avril 2015, n° 8, p. 425
- J. Roussel, L'activité de constructeur de maisons individuelles inclut celle d'entrepreneur, *RDI*, 2015, p. 188

CONSTRUCTION IMMOBILIERE

Ass. Plé., 5 décembre 2014, n° 13-19.674, (P+B+R+I)

Sommaire (2) : Tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement d'une construction qu'il instrumente, un notaire ne peut décliner sa responsabilité en alléguant, en l'état d'un permis de construire délivré, qu'à la date de signature de l'acte, le vendeur qui avait déclaré l'ouverture du chantier quatre mois et demi auparavant avait disposé, depuis cette déclaration, d'un délai suffisant pour commencer la construction de manière significative afin d'éviter la péremption alors qu'il lui incombait de vérifier le commencement effectif des travaux, seule circonstance, en l'absence de demande de prorogation, de nature à prolonger le délai de validité du permis de construire, et d'informer les acquéreurs des risques qu'ils couraient.

Doctrine :

- N. Blanc, Le notaire face aux déclarations erronées d'une partie, *Gaz. Pal.*, 15 janvier 2015 n° 15, p. 20
- J-M. Delpérier, La vérification du démarrage effectif des travaux n'est pas une exigence préalable à tout versement du prix dans une Vefa mais la vérification de l'effectivité du permis de construire peut conduire occasionnellement à solliciter une attestation circonstanciée de l'architecte, *JCP N*, 17 avril 2015, n° 16, comm. 1124
- H. Périnet-Marquet, Responsabilité du banquier et du notaire en matière de VEFA – Droit notarial de la construction (chronique Mars 2014 – Janvier 2015), *Defrénois*, n°8, 30 avril 2015, p. 428
- M. Poumarède, Quand le notaire doit vérifier le commencement effectif des travaux, *JCP N*, n° 25, 19 juin 2015, p. 1097
- C. Sizaire, Intermédiaires immobiliers et péremption du permis, *Construction-Urbanisme*, janvier 2015, n°1, comm. 10
- J-Ph. Tricoire et O. Tournafond, Péremption du permis de construire et responsabilité du notaire, *RDI*, 2015, p. 135
- V. Zalewski-Sicard, Péremption du permis de construire et responsabilité du notaire, *Gaz. Pal.*, 3 mars 2015, n° 62, p. 24
- M. Zavarro et J. Zavarro, La responsabilité du notaire, rédacteur de l'acte de vente, *Annales des loyers*, avril 2015, p. 126

3è Civ., 28 janvier 2015, n° 14-10.963, (FS-P+B)

Sommaire : L'acquéreur d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement ne peut invoquer une exception d'inexécution pour s'opposer à l'acquisition de la clause résolutoire prévue au contrat.

Rapprochements : Sur les conditions d'acquisition de la clause résolutoire, à rapprocher : 3e Civ., 18 janvier 2006, pourvoi n° 05-14.971, Bull. 2006, III, n° 18 (cassation).

Doctrtrine :

- H. Lécuyer, VEFA, clause résolutoire et jeu contrarié de l'exception d'inexécution, *Defrénois*, n° 11, 2015, 616
- H. Périnet-Marquet, Clause résolutoire dans la vente d'immeuble à construire, *Defrénois*, 30 avril 2015, n° 8, p. 428 (2)
- C. Sizaire, Clause résolutoire de plein droit et exception d'inexécution, *Construction-Urbanisme*, avril 2015, n° 4, comm. 60
- J-Ph. Tricoire, Le jeu – complexe – des clauses résolutoires dans les contrats de vente d'immeubles à construire, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 415
- V. Zalewski-Sicard, Vente en l'état futur d'achèvement, clause résolutoire et exception d'inexécution, *Gaz. Pal.*, n° 153, 2015, 17

3è Civ., 6 mai 2015, n° 13-24.947, (FS-P+B+I)

Sommaire : Une cour d'appel qui relève qu'une clause d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans assimile la prise de possession à une réception "de fait" et "sans réserve" alors que la réception suppose la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage que la seule prise de possession ne suffit pas à établir, retient à bon droit que cette clause, qui, insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel, crée au détriment de ce dernier un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties puisqu'elle impose au maître de l'ouvrage une définition extensive de la réception, contraire à la loi, ayant pour effet annoncé de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues, doit être réputée non écrite.

Rapprochements : Sur les modalités contractuelles de réception de l'ouvrage, à rapprocher : 3e Civ., 31 janvier 2007, pourvoi n° 05-18.959, Bull. 2007, III, n° 10 (rejet).

Doctrine :

- F. Garcia, La sanction du déséquilibre significatif dans le contrat de construction de maison individuelle : application à une clause aménageant la réception, *RDI*, juillet-août, n° 7/8, p. 355
- Y-M. Sérinet, Clause abusive et réception dans le contrat de construction de maison individuelle, *JCP G*, n° 25, 2015, 722
- C. Sizaire, Le juge conserve son pouvoir d'écarter les clauses abusives non listées par l'article L. 231-3 du Code de la construction et de l'habitation, *Construction - Urbanisme*, juillet 2015, n° 7-8, comm. 111
- Y. Strickler, Demande subsidiaire et office du juge, *Procédures*, n°7, juillet 2015, comm. 215

3è Civ., 20 mai 2015, n° 14-15.107, (FS-P+B)

Sommaire : En l'absence d'indication particulière dans le descriptif des prestations de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, constitue une impropiété à la destination l'exiguïté de l'accès à une place de parking qui rend celle-ci inutilisable pour une voiture de tourisme couramment commercialisée.

Rapprochements : Sur le caractère inutilisable d'un garage en raison de l'exiguïté de son mode d'accès, à rapprocher : 3e Civ., 9 juin 1999, pourvoi n° 97-20.505, Bull. 1999, III, n° 130 (cassation partielle)

Doctrine :

- F-X. Ajaccio, A. Caston et R. Porte, L'impropiété à la destination en cas de défauts d'isolation phonique s'apprécie in concreto, *Gaz. Pal.*, 8 septembre 2015, n° 251, p. 26
- M-L. Pagès-de-Varenne, Isolation phonique – Exiguïté d'un parking : impropiété à destination ?, *Construction - Urbanisme*, Juillet 2015, n°7-8, comm. 106
- V. Zalewski-Sicard, Délai d'action, garantie des vices apparents et vente en l'état futur d'achèvement, *Gaz. Pal.*, 8 septembre 2015, n°251, p. 34

3è Civ, 30 septembre 2015, n° 14-12.845, (FS-P+B)

Sommaire : Une cour d'appel retient exactement qu'elle doit se placer à la date de l'acte introductif d'instance pour vérifier si la nullité du contrat de vente pour inobservation des dispositions de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation est utilement invoquée.

Doctrine :

- J. Ghestin, Jacques, A-S Barthez, G. Loiseau, N. Sauphanor-Brouillaud, Y-M Serinet, G. Virassamy, *Cronique Droit des contrats, JCP G*, n° 46, 9 novembre 2015, p. 2120-2127
- V. Zalewski-Sicard, Nullité de la vente en l'état futur d'achèvement et garantie intrinsèque, *Gaz. Pal.*, n° 340-342, 6 décembre 2015, p. 22-24

3è Civ., 15 octobre 2015, n° 14-23.612, (FS-P+B+R)

Sommaire : Une cour d'appel qui prononce l'annulation d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans doit rechercher, lorsque le constructeur s'y oppose, si la démolition de l'ouvrage constitue une sanction proportionnée à la gravité des désordres et des non-conformités qui l'affectent.

Rapprochements : Sur les conséquences de la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violations des règles d'ordre public, à rapprocher : 3e Civ., 26 juin 2013, pourvoi n° 12-18.121, Bull. 2013, III, n° 83 (cassation partielle)

Doctrine :

- M. Behar-Touchais, La proportionnalité conquérante, *JCP G*, n° 3, 18 janvier 2016, 51
- C. Dubois, Violations des dispositions d'ordre public d'un contrat de construction individuelle : démolir la maison ou mollir la sanction ?, *Recueil Dalloz*, n° 41, 26 novembre 2015, p. 2423-2426
- J-P. Tricoire, En cas de nullité du CCMI pour non-respect du formalisme impératif, la sanction de démolition n'est pas systématique, *Gaz. Pal.*, n° 340-342, 6 décembre 2015, p. 25-26

CONTRAT D'ENTREPRISE

3è Civ., 10 décembre 2014, n° 13-24.892, (FS-P+B+I)

Sommaire : Le maître d'oeuvre chargé d'une mission de surveillance des travaux a pour obligation d'informer le maître de l'ouvrage de la présence d'un sous-traitant et de lui conseiller de se le faire présenter, et, le cas échéant, de l'agréer et de définir les modalités de règlement de ses situations.

Rapprochements : Sur l'étendue du devoir de conseil du maître d'oeuvre, à rapprocher : 3e Civ., 10 février 2010, pourvoi n° 09-11.562, Bull. 2010, III, n° 35 (rejet), et les arrêts cités Sur l'acceptation et l'agrément du sous-traitant par le maître de l'ouvrage, à rapprocher : 3e Civ., 25 septembre 2002, pourvoi n° 00-18.163, Bull. 2002, III, n° 177 (rejet)

Doctrine :

- C. Berlaud, Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation, *Gaz. Pal.*, 18 janvier 2014, n°

352, p. 29

- B. Boubli, Le maître d'oeuvre doit informer le maître de l'ouvrage en cas de sous-traitance, *RDI*, 2015, p. 127
- A-L. Méano, A-L. Collomp, V. Georget et V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation – Étendue de l'obligation de conseil du maître d'oeuvre, chargé d'une mission de surveillance des travaux, vis-à-vis du maître de l'ouvrage, concernant la présence d'un sous-traitant qui n'a pas été agréé, *Recueil Dalloz*, 2015, n° 17, 988
- C. Sizaïre, Action récursoire du maître d'ouvrage contre le maître d'oeuvre, *Construction – Urbanisme*, février 2015, n° 1, comm. 25

[3è Civ., 21 janv. 2015, n° 13-18.316, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : L'entrepreneur principal n'a pas l'obligation de présenter à l'agrément du maître de l'ouvrage le sous-traitant de son propre sous-traitant.

Rapprochements : Sur l'obligation de présenter à l'agrément du maître de l'ouvrage le sous-traitant de second rang, à rapprocher : 3e Civ., 15 janvier 2003, pourvois n° 01-02.967 et 01-13.148, Bull. 2003, III, n° 2 (cassation).

Doctrine :

- A-A. Hyde, La fragilisation du dispositif de protection des sous-traitants dans les chaînes de sous-traitance, *RLDC*, 2015, n° 126, 3
- L. Leveneur, Un seul maître de l'ouvrage, mais plusieurs entrepreneurs principaux, *Contrats concurrence et consommation*, avril 2015, n° 4, comm. 81
- A-L., Méano, A-L. Collomp, V. Georget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation – Qui a l'obligation de présenter le sous-traitant de second rang au maître de l'ouvrage?, *Recueil Dalloz*, 2015, n° 17, 988

[3è Civ., 18 février 2015, n° 14-10.604 et 14-10.632, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : Une cour d'appel, qui relève exactement que le maître de l'ouvrage, qui avait accepté et agréé la sous-traitance, avait commis une faute délictuelle en s'abstenant d'exiger de l'entrepreneur principal, en l'absence de délégation de paiement, la caution garantissant le paiement des sommes dues en application du sous-traité, en déduit à bon droit que le sous-traitant est fondé à lui demander le paiement de dommages-intérêts équivalents au juste coût des travaux exécutés, même s'il est d'un montant supérieur à celui qui aurait été dû en exécution de l'action directe.

Rapprochements : Sur l'absence de cautionnement garantissant les sommes dues en application du sous-traité, à rapprocher : 3e Civ., 7 février 2001, pourvoi n° 98-19.937, Bull. 2001, III, n° 15 (rejet).

Doctrine :

- A-L. Méano, A-L. Collomp, V. Georget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation – Détermination de l'assiette de l'indemnisation du sous-traitant par le maître de l'ouvrage, auteur d'une faute délictuelle, après annulation du contrat de sous-traitance, *Recueil Dalloz*, 2015, n° 17, 988
- C. Sizaïre, Responsabilité du maître de l'ouvrage et étendue de l'indemnisation du sous-traitant en cas de nullité du sous-traité, *Construction – Urbanisme*, mai 2015, n° 5, comm. 73

[3è Civ., 17 juin 2015, n° 14-19.863, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : Une cour d'appel retient exactement que la garantie à première demande de bonne fin, qui vise l'exécution par le sous-traitant des travaux jusqu'à la réception, et la loi du 16 juillet 1971, qui définit la retenue légale de 5 % comme garantissant l'exécution des travaux pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître de l'ouvrage, ont des objets distincts.

Doctrine :

- M-P. Dumond-Lefranc, De l'intérêt de recourir à une garantie à première demande pour sécuriser l'exécution de travaux sous-traités..., *Gaz. Pal.*, n° 343-344, 9 décembre 2015, p. 19-20
- M. Parmentier, Non-cumul entre "retenue légale de garantie" et "garantie de bonne fin à première demande", *Gaz. Pal.*, n° 340-342, 6 décembre 2015, p. 15-16
- Ph. Simler et Ph. Delbecque, Retenue légale de garantie et garantie de bonne fin : peut-on cumuler?, *JCP N*, n° 46, 13 novembre 2015, p. 49-50
- C. Sizaire, La retenue légale de garantie peut se cumuler avec une garantie de bonne fin, *Construction-Urbanisme*, n° 9, 1^{er} septembre 2015, p. 32-33

3è Civ., 17 juin 2015, n° 14-13-350, (FS-P+B)

Sommaire : Aux termes de l'article L. 4532-2 du code du travail, une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs est organisée pour tout chantier de bâtiment où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises afin de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures et les protections collectives.

Une cour d'appel ayant relevé qu'un entrepreneur, victime d'une chute sur un chantier, n'avait pas pu bénéficier de la visite d'inspection préalable à son intervention car son entreprise (ou son nom) ne figurait pas sur la liste des entreprises appelées à intervenir, communiquée par le maître de l'ouvrage au coordonnateur de la sécurité et de la protection de la santé, a pu en déduire que le maître de l'ouvrage avait engagé sa responsabilité envers cet entrepreneur.

Doctrine :

- M-L. Pagès-de-Varenne, Coordonnateur SPS : responsabilité du maître d'ouvrage, *Construction-Urbanisme*, n° 9, 1^{er} septembre 2015, p. 34
- Coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs : artisan victime d'une chute, *Responsabilité civile et assurances*, 1^{er} octobre 2015, n° 10, p. 16

3è Civ., 16 septembre 2015, n° 14-20.392, (FS-P+B)

Sommaire : Une cour d'appel, qui relève qu'aucune expertise n'a été réalisée par les assureurs aux fins d'évaluer les dommages occasionnés par une tempête aux travaux de construction d'une piscine située dans un camping, et qu'aucun élément ne permet d'exclure la reprise de ces travaux après, le cas échéant, remise en état, en déduit exactement que, faute d'établir la perte de l'ouvrage, l'interdiction administrative d'exploiter le camping, prononcée après la tempête, ne donne pas vocation à application de l'article 1788 du code civil.

Doctrine :

- A-L. Méano, V. Georget et A-L. Collomp, Chronique de la Cour de cassation, *Recueil Dalloz*, 2015, p. 2198
- M-L. Pagès-de-Varenne, Dommages antérieurs à la réception, *Construction-urbanisme*, novembre 2015, n°11, commentaire 159
- J. et M. Zavaro, Construction, *Annales des loyers*, n°11, novembre 2015, p. 91

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

[3è Civ, 8 juillet 2015, n° 14-11.582, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : Dans le cas où un contrat de crédit-bail immobilier nul a été exécuté, les parties devant être remises dans l'état où elles se trouvaient avant cette exécution, la partie qui a bénéficié de la jouissance du bien, et qui ne peut restituer cette prestation, doit d'acquiescer d'une indemnité d'occupation.

Doctrine :

- J. Ghestin, A-S. Barthez, G. Loiseau, N. Sauphanor-Brouillaud, Y-M. Serinet, G. Virassamy, *Chronique Droit des contrats, JCP G*, n° 46, 9 novembre 2015, p. 2120-2127

EXPROPRIATION

[TC, 8 décembre 2014, n° 14-03.972, publié](#)

Sommaire : Les tribunaux judiciaires, qui sont compétents pour apprécier si les biens expropriés ont effectivement reçu une affectation conforme à celle définie dans l'acte déclaratif d'utilité publique, le sont également pour condamner, le cas échéant, la collectivité au profit de laquelle a été prononcée la déclaration d'utilité publique au paiement d'une indemnité compensant la perte de plus-value subie par le propriétaire initial.

Rapprochements : Sur la compétence judiciaire en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, à rapprocher : Tribunal des conflits, 23 février 2004, Bull. 2004, T. conflits, n° 7 ; 3e Civ., 20 juin 2007, pourvoi n° 06-12.569, Bull. 2007, III, n° 110 (1) (cassation partielle sans renvoi).

Doctrine :

- P. Tifine, Compétence du juge judiciaire pour réparer les conséquences de la faute résultant de la non-affectation du bien exproprié à l'usage prévu par la déclaration d'utilité publique, *Droit rural*, n° 433, 2015, comm. 91

[3è Civ., 17 décembre 2014, n° 13-18.990, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : La démolition de l'immeuble construit sur une parcelle ne rend pas impossible la rétrocession.

Doctrine :

- J-C. Car, Conditions d'exercice du droit de rétrocession d'un bien exproprié, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} février 2015, n°2, p. 6

- J-P Meng, G. Debré, La démolition de l'immeuble construit sur la parcelle expropriée ne rend pas impossible la rétrocession, *Deffrénois*, 15 juillet 2015, n° 13-14, p. 737

[3è Civ., 18 décembre 2014, n° 14-40.046, \(FS-P+B\)](#)

"Les articles L. 15-1 et L. 15-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans leur rédaction issue de la loi n° 2013-431 du 28 mai 2013, portent-ils atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 6 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ?" ;

*Attendu que les dispositions dont la constitutionnalité est contestée sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 modifiée ;
Que ces dispositions n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;
Et attendu que la question posée, en ce que les dispositions critiquées, qui constituent le régime de droit commun de la prise de possession d'un bien exproprié, prévoient un mécanisme de protection du risque financier résultant, pour l'expropriant, en cas d'infirmité de la décision de première instance, de la difficulté de recouvrer les sommes dues en restitution par l'exproprié, qui permet, en considération de la situation économique de l'exproprié, la prise de possession du bien après versement du seul montant de l'indemnité proposée et consignation de tout ou partie du surplus, présente, cette consignation fût-elle judiciairement autorisée, un caractère sérieux ;
D'où il suit qu'il y a lieu de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;"*

Doctrine :

- P. Tifine, Question prioritaire de constitutionnalité et prise de possession en cas d'appel du jugement fixant les indemnités : acte II, *Droit rural*, avril 2015, n° 432, comm. 62

3è Civ., 20 mai 2015, n° 14-10.922 et 14-10.813 (FS-P+B)

Sommaire : Le locataire d'un bien exproprié est redevable d'une indemnité d'occupation à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation, qui met fin au bail. Cette indemnité est due à l'expropriant à compter de la date de son entrée en possession du bien.

Rapprochements : Sur le paiement de l'indemnité d'occupation par le locataire d'un bien exproprié, à rapprocher : 3e Civ., 19 octobre 1988, pourvoi n° 87-13.701, Bull. 1988, III, n° 142 (rejet)

Doctrine :

- R. Hostiou, Indemnités dues à l'expropriant par le preneur resté en place après l'ordonnance portant transfert de propriété, *AJDI*, 25 septembre 2015, n° 9, p. 617
- W. Dross, L'expropriation du locataire, *RTDCiv.*, 2014, p. 910

3è Civ., 25 juin 2015, n° 15-40.013, (FS-P+B)

« Les dispositions de l'article L. 13-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui permettent à l'expropriant de saisir le juge à tout moment à partir de l'ouverture de l'enquête publique, ensemble les dispositions de l'article L. 13-14 du même code qui prévoient une période de présomption de fraude commençant à courir à compter de l'ouverture de l'enquête publique et pendant laquelle les améliorations de toute nature sont insusceptibles de donner lieu à indemnité, portent-elles une atteinte injustifiée au droit de propriété des expropriés de telle sorte qu'elles doivent être considérées comme contraires à la Constitution ? »

Attendu que les dispositions contestées sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Mais attendu, d'une part, que la question, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu, d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que la

présomption de fraude résultant de l'article L. 13-14, n'est pas irréfragable, a un domaine d'application encadré par la jurisprudence et est proportionnée au but d'intérêt général poursuivi tendant à prévenir la spéculation foncière qui pourrait résulter de l'annonce d'un projet d'expropriation ; que la possibilité pour l'expropriant de saisir le juge d'une demande de fixation des indemnités dues dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est proportionnée à l'exigence de célérité qui s'attache à toute opération d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel ; »

Doctrine :

- R. Grand, Modalité d'évaluation de l'indemnité d'expropriation, *Recueil Dalloz*, actualité, 9 juillet 2015
- Expropriation. - Question prioritaire de constitutionnalité (QPC). - Article L. 13-4 du Code de l'expropriation. - Améliorations. - Présomption de fraude. - Absence d'indemnisation. - Renvoi devant le Conseil constitutionnel (non), *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 55
- Refus de renvoi d'une QPC relative aux articles L. 13-4 et L. 13-14 du Code de l'expropriation, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 37

HYPOTHEQUE

3è Civ., 28 janvier 2015, n° 13-24.040, (FS-P+B)

Sommaire : Dès lors qu'aucune quote-part du prix de vente d'un immeuble n'a été affectée aux créanciers inscrits sur ce bien qui n'était pas compris dans le plan de cession, le versement à la Caisse des dépôts et consignations du prix de la vente n'équivaut pas à la consignation prévue par l'article 2435, alinéa 3, du code civil et le solde de la créance de la banque qui n'a pas renouvelé l'inscription de son hypothèque avant la péremption ne peut être admis à titre privilégié.

Doctrine :

- É. Pouliquen, Titulaires d'une hypothèque, pensez au renouvellement de votre inscription !, *RLDC*, 1^{er} avril 2015, n° 125, p. 37
- P. Roussel Galle, Versement du prix de vente à la Caisse des dépôts et consignations et renouvellement de l'inscription de la sûreté, *Gaz. Pal.*, 1^{er} mai 2015, n° 121-125, p. 31
- P. Simler, Droit des sûretés, *JCP G*, 25 mai 2015, n° 21, p. 1015

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Cons. const. QPC, 23 janvier 2015, n° 2014-441/442/443

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 5 novembre 2014 par la Cour de cassation (troisième

chambre civile, 5 novembre 2014, pourvois n° 14-40.039, 14-40.040 et 14-40.041), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa version issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité.

« 6. Considérant que l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation fixe le régime des charges récupérables dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ; qu'il distingue les charges récupérables qui sont exigibles en contrepartie soit des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, soit des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation, soit des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; qu'il renvoie à un décret le soin de dresser la liste de ces charges ;

7. Considérant que les dispositions contestées permettent au bailleur de récupérer auprès de son locataire l'intégralité des sommes versées dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux ; que, pour les autres modes de chauffage collectif, le propriétaire ne peut récupérer que les dépenses relatives au combustible, à la fourniture d'énergie et aux dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations ;

8. Considérant que le principe d'égalité devant la loi n'impose pas que les règles de récupération des charges locatives pour les dépenses liées au chauffage soient identiques quel que soit le mode de chauffage retenu ; que les dispositions contestées incitent à recourir aux énergies de réseau dans un but de protection de l'environnement ; que la différence de traitement qui en résulte, s'agissant des charges que l'organisme d'habitations à loyer modéré peut récupérer auprès de ses locataires, est en lien direct tant avec une différence de situation qu'avec l'objectif d'intérêt général que le législateur s'est assigné ; que le grief tiré d'une atteinte au principe d'égalité doit donc être écarté ;

9. Considérant qu'en modifiant y compris pour les baux en cours, le cadre légal applicable à la détermination des charges récupérables pour les habitations à loyer modéré, le législateur n'a pas porté atteinte aux conventions légalement conclues ; que, par suite, le grief tiré d'une atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues, garanti par les articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789, doit être écarté ;

10. Considérant que les dispositions contestées, qui ne sont contraires à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution »

Doctrine :

- M. Jaoul, Charges locatives : l'impératif de protection de l'environnement chasse la rupture d'égalité !, *Rev. loyers*, 2015, n° 955, p. 130

3è Civ., 8 avril 2015, n° 14-14.385, (FS-D)

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'en application de l'article L. 512-17 du code de l'environnement, la remise en état du site lorsque l'installation est mise à l'arrêt définitif incombe au dernier exploitant et souverainement relevé, sans dénaturer le procès-verbal de constat, que les consorts Ristic, qui avaient manifesté leur intention de reprendre l'exploitation par eux-mêmes ou par l'intermédiaire d'un repreneur et sollicitaient la remise du site en état d'un usage conforme à la

dernière exploitation de station service, n'établissaient pas que la fin de la location-gérance par la société Esso impliquait une cessation définitive d'activité, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige ni méconnu le principe de la contradiction, a pu en déduire que la demande des consorts Ristic de la condamnation de la société Esso à la dépollution du site devait être rejetée ;

(...)

Mais attendu qu'ayant retenu que les consorts Ristic ne rapportaient pas la preuve que la continuation de l'exploitation du fonds de station-service était devenue impossible en raison de la pollution du sol et qu'ils n'établissaient pas la responsabilité de la société Esso dans la renonciation de la société BP à toute installation de son enseigne, la cour d'appel a pu en déduire que leur demande de dommages-intérêts devait être rejetée ; »

Doctrine :

- Y. Borrel, Remise en l'état d'un site ICPE : le régime de l'action en responsabilité se précise, *Droit de l'environnement*, septembre 2015, n° 237, p. 304
- S. Edlinger, Arrivée du terme de la location-gérance d'une station-service : la pollution du site ne déclenche pas nécessairement l'obligation de remise en l'état, *Gaz. Pal.*, 3 septembre 2015, n° 246, p. 20
- A. Muller-Curzydlo, «ICPE : la fin de la location-gérance n'implique pas la cessation de l'activité», *Énergie – Environnement – Infrastructures*, juin 2015, n° 6, alerte 132

PUBLICITE FONCIERE

3è Civ., 17 décembre 2014, n° 13-23.350, (FS-P+B)

Sommaire : Une demande en annulation de l'acte modificatif du règlement et de l'état descriptif de division d'une copropriété, tendant à faire prononcer l'annulation d'actes ou de droits réels immobiliers résultant d'actes publiés au bureau des hypothèques, est irrecevable faute de publication de l'assignation.

Doctrine :

- M-F. Ritschy, Action tendant à l'annulation d'un modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, à la suppression de lots de l'état descriptif de division à l'annulation d'un lot. Publication nécessaire de la demande à peine d'irrecevabilité de la procédure, *Informations rapides de la Copropriété*, septembre 2015, n° 611, p. 12

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

3è Civ., 11 mars 2015, n° 14-14. 275 et 13-28.351, (FS-P+B)

Sommaire : Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations une cour d'appel qui déclare prescrite une action engagée au titre de désordres alors qu'elle avait relevé qu'ils étaient apparus deux ans après la réception de l'ouvrage, s'étaient aggravés, qu'ils avaient perduré malgré les travaux exécutés conformément aux préconisations de l'expert, et que ces désordres étaient évolutifs et pouvaient compromettre la stabilité de l'ouvrage.

Rapprochements : Sur la notion de désordres évolutifs, à rapprocher : 3e Civ., 18 janvier 2006, pourvoi n° 04-17.400, Bull. 2006, III, n° 17 (rejet) ; 3e Civ, 18 novembre 1992, pourvoi n° 91-12.797, Bull. 1992, III, n° 297 (rejet) ; 3e Civ, 4 novembre 2004, pourvoi n° 03-13.414, Bull. 2004, III, n° 187 (rejet).

Doctrine :

- E. Gavin-Millan Oosterlynck, Garantie décennale et désordres évolutifs, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, n° 6, 2015, 1

- M-L. Pagès-de-Varenne, Aggravation des désordres : mise en jeu de l'assureur de l'entreprise initiale, responsabilité de l'expert judiciaire et de l'entreprise qui a exécuté les travaux retenus par l'expert, *Construction – Urbanisme*, mai 2015, n° 5, comm. 74

3è Civ., 15 avril 2015, n° 14-13.054, (FP-D)

"Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 29 octobre 2013), que la société Nord Lotir est intervenue en qualité de lotisseur sur le site d'une ancienne tuilerie nécessitant la réalisation de fondations spéciales ; que M. et Mme Santiago-Reis, ayant acquis un terrain situé dans ce lotissement, ont confié à la société Nord Lotir la réalisation de colonnes ballastées, exécutées par la société Keller fondations spéciales, destinées à supporter les fondations d'une maison individuelle qu'ils ont fait construire par la société Geoxia Nord-Ouest et qui appartient aujourd'hui à la seule Mme Reis ; que M. et Mme La Delfa, propriétaires de la parcelle mitoyenne ayant constaté des empiètements sur leur terrain des tuiles de rives et des colonnes ballastées de la maison de Mme Reis, l'ont assignée en responsabilité et celle-ci a appelé en garantie la société Geoxia Nord-Ouest et son assureur la société Axa corporate solutions, la société Nord Lotir et la société Keller fondations spéciales ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel n'ayant pas, dans le dispositif de son arrêt, débouté la société Keller fondations spéciales de son recours en garantie contre M. et Mme La Delfa, le moyen, qui ne critique que les motifs de l'arrêt, est irrecevable ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour retenir la faute de la société Keller fondations spéciales et la condamner in solidum avec la société Nord Lotir à garantir Mme Reis du coût des travaux de démolition et de reconstruction de son immeuble, de la condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile et de la somme de 30 000 euros en réparation du préjudice lié à l'obligation de démolir et de reconstruire, l'arrêt retient qu'au moment où elle a effectué les travaux, le lot de Mme Reis était déjà délimité et qu'elle a réalisé sa prestation en pleine connaissance de cause ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser les éléments sur lesquels elle se fondait, alors que dans ses conclusions d'appel, la société Keller fondations soutenait que le bornage des parcelles en cause n'avait pas été établi lorsqu'elle avait mis en place les colonnes ballastées en respectant le plan d'architecte, annexé au permis de construire de Mme Reis, qui lui avait été fourni par la société Nord Lotir, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen du pourvoi principal, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, le premier moyen du pourvoi incident de la société Nord Lotir pris en ses deuxième et troisième branches, le second moyen du pourvoi incident de la société Nord Lotir et le moyen unique du pourvoi incident de Mme Reis, réunis :

Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu que pour mettre hors de cause la société Geoxia Nord-Ouest et son assureur, l'arrêt retient que, d'une part, aux termes du contrat de construction de maison individuelle, la société Geoxia Nord-Ouest avait à sa charge la réalisation des fondations, mais non la remise en état du sol, qu'elle a fourni à la société Nord Lotir les plans de l'immeuble de Mme Reis, mais qu'il n'est pas démontré qu'elle a été informée de la réalisation des travaux de reconstitution de sol, ni qu'elle a été consultée pour l'implantation des colonnes ballastées, ni qu'elle a été avisée d'un débord de ces colonnes sur le fonds voisin et qu'en conséquence l'imputabilité du dommage aux prestations fournies par la société Geoxia Nord-Ouest n'est pas démontrée et que, d'autre part, celle-ci reconnaît sa responsabilité dans le débord des tuiles de rive sur le pignon mais que ce débord sera supprimé lors de la démolition et la reconstruction de l'immeuble de Mme Reis et qu'elle ne peut être condamnée in solidum à supporter le coût de la démolition et de la reconstruction de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le constructeur de maison individuelle est responsable de plein droit, envers le maître de l'ouvrage, d'une erreur d'implantation de l'immeuble et des dommages causés par les travaux de construction qu'il réalise ou fait réaliser, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;"

Doctrine:

- Ph. Malinvaud, Le constructeur de maison individuelle est responsable de plein droit d'une erreur d'implantation, *RDI*, juillet-août 2015, n° 7/8, p. 363
- M-L. Pagès-de-Varenne, Erreur d'implantation et responsabilité du constructeur de maison individuelle, *Construction – Urbanisme*, n° 6, 2015, comm. 96

[3è Civ., 20 mai 2015, n° 14-14.773, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : Des défauts d'exécution affectant une toiture ne peuvent donner lieu à réparation sur le fondement de l'article 1792 du code civil si aucun dommage par infiltrations à l'intérieur des locaux n'est constaté dans le délai de dix ans à compter de la réception.

Doctrine :

- Ph. Malinvaud, Impropropriété à la destination et désordre de nature décennale, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 421
- M-L. Pagès-de-Varenne, Action contre les vendeurs au titre des non-conformités apparentes, *Construction – Urbanisme*, juillet 2015, n° 7-8, comm. 107

[3è Civ., 20 mai 2015, n° 14-13.271, \(FS-P+B\)](#)

Sommaire : La présomption de responsabilité de l'article 1792 du code civil est écartée lorsque les désordres ne sont pas imputables aux travaux réalisés par l'entrepreneur.

Une cour d'appel, qui relève que les désordres relatifs aux corniches, aux murs de soutènement et soubassements ne sont pas imputables aux travaux de réfection des façades et corniches, retient donc à bon droit que la demande du maître de l'ouvrage, formée contre l'entrepreneur chargé de ces travaux sur le fondement de la garantie décennale, doit être rejetée.

Doctrine :

- F-X. Ajaccio, A. Caston et R. Porte, Travaux sur existants : limites à la responsabilité décennale et au devoir de conseil de l'entrepreneur, *Gaz. Pal.*, 8 septembre 2015, n° 251, p. 27
- Ph. Malinvaud, Garantie décennale : la condition d'imputabilité des désordres à l'intervention d'un constructeur, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 420

3è Civ., 3 juin 2015, n° 14-15.796, (FS-P+B+I)

Sommaire : L'action des acquéreurs au titre de désordres apparents qui affectent un bien vendu en l'état futur d'achèvement relève des dispositions des articles 1642-1 et 1648 du code civil qui sont exclusives de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur.

La suspension de la prescription, prévue par l'article 2239 du code civil, n'est pas applicable au délai de forclusion.

Dès lors, ayant constaté qu'un appartement, vendu en l'état futur d'achèvement, avait été livré le 17 décembre 2007 avec réserves, relevé que l'assignation en référé du 6 décembre 2008, délivrée au vendeur, avait interrompu le délai de forclusion et qu'un expert avait été désigné par une ordonnance du 7 avril 2009, et exactement retenu que l'acquéreur ne pouvait pas invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, une cour d'appel en a déduit à bon droit que l'acquéreur, ayant assigné le vendeur au fond le 10 décembre 2010, était forclos.

Doctrine :

- F-X Ajaccio, A. Caston et R. Porte, Le délai d'un an pour agir en cas de vices de construction de l'appartement livré (article 1642-1 du Code civil) n'est pas susceptible d'être suspendu, *Gaz. Pal.*, 8 septembre 2015, n° 251, p. 29
- S. Becqué-Ickowicz, Responsabilité du vendeur d'immeuble à construire : appréciation des dommages décennaux et délai pour agir en garantie des vices apparents, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 400
- S. Becqué-Ickowicz, VEFA : deux précisions importantes sur les délais pour agir, *Defrénois*, 15 septembre 2015, n° 17, p. 863
- S. Bertolaso, Référé expertise et délai de forclusion, *JCP G*, 15 juin 2015, n° 24, p. 1147
- Ph. Malinvaud, La suspension de la prescription prévue par l'article 2239 n'est pas applicable au délai de forclusion, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 422
- M-L. Pagès-de-Varenne, Action contre les vendeurs au titre des non-conformités apparentes, *Construction - Urbanisme*, juillet 2015, n°7-8, comm. 109
- S. Ringler, Précisions sur le délai de forclusion dans la vente en l'état futur d'achèvement, *Lexbase Hebdo éd. privée générale*, 2 juillet 2015, n° 619
- O. Tournafond, Olivier et J-P. Tricoire, Pas de suspension du délai de forclusion de l'article 1648, alinéa 2, pendant le cours de l'expertise, *RDI*, 15 septembre 2015, n° 9, p. 414
- V. Zalewski-Sicard, Délai d'action, garantie des vices apparents et vente en l'état futur d'achèvement, *Gaz. Pal.*, 8 septembre 2015, n°251, p. 34

3è Civ., 3 juin 2015, n° 14-14.706, (FS-P+B)

Sommaire : Une cour d'appel qui relève, s'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement, que les désordres qui affectent le bien au moment de la réception et de la livraison, puis postérieurement, ne relèvent pas de la garantie décennale des constructeurs car ils ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendent pas impropre à sa destination, en déduit exactement que les demandes portant sur des vices apparents à la livraison, les maîtres de l'ouvrage, qui ne peuvent pas agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, sont forclos faute d'avoir engagé leur action dans le délai d'un an et un mois à compter de la date de livraison.

Doctrine :

- Vente en l'état futur d'achèvement. - Vices apparents. - Responsabilité contractuelle, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 100
- V. Zalewski-Sicard, Délai d'action, garantie des vices apparents et vente en l'état futur d'achèvement, *Gaz. Pal.*, 8 septembre 2015, n°251, p. 34

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

3è Civ., 6 mai 2015, n° 14-15.222, (FS-P+B+I)

Sommaire : L'associé d'une société civile qui désintéresse un créancier social en application de l'article 1857 du code civil, paie la dette de la société et non une dette personnelle ; en conséquence, viole cet article la cour d'appel qui limite l'action récursoire exercée par la société contre son assureur dommage-ouvrage aux seules sommes effectivement payées par elle à un tiers à l'exclusion de celles payées par ses associés au motif qu'ils avaient réglé une dette personnelle.

Doctrine :

- C. Lebel, Qualification de la dette payée par l'associé de société civile : une dette sociale, *JCP E*, juin 2015, n° 26, 1305

3è Civ., 8 juillet 2015, n° 13-27.248, (FS-P+B)

Sommaire : Il résulte de l'article 1844 du code civil que seuls les associés ont le droit de participer aux décisions collectives de la société.

Doit en conséquence être déclarée nulle l'assemblée générale d'une société civile immobilière à laquelle ont pris part des tiers, n'ayant pas la qualité d'associés, qui ont participé à l'élection du gérant.

Doctrine :

- A. Constantin, Quelques précisions importantes concernant le régime, toujours controversé, de la nullité des actes ou délibérations des organes sociaux, *RTDCom* 2015, p. 533
- B. Dondero, Faire voter des non-associés = danger pour l'assemblée ! (Chronique de jurisprudence de droit des sociétés), *Gaz. Pal.*, 29 septembre 2015 n° 272, p. 13

URBANISME

3è Civ., 16 avril 2015, n° 14-25.381, (FS-P+B)

« Attendu que M. Pote soutient que les dispositions de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme sont contraires aux alinéas 10 et 11 du Préambule de la Constitution de 1946 et à l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen en ce qu'elles ne respectent pas le droit pour toute personne de disposer d'un logement décent et en ce qu'elles créent une rupture dans le principe d'égalité entre les locataires d'un bailleur privé, qui bénéficient des dispositions protectrices de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, et les locataires d'un bailleur public, qui sont soumis à une convention d'occupation temporaire et sont expulsables à tout moment, sans protection, notamment en raison de l'âge des locataires ;

Attendu que les dispositions contestées sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Mais attendu, d'une part, que la question, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu, d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux dès lors que la différence de traitement constatée entre le preneur à bail et le titulaire d'une convention d'occupation précaire est justifiée par une différence de situation objective et est en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit et que la possibilité pour la personne publique de mettre un terme à une concession temporaire afin d'affecter le bien au projet d'aménagement ayant justifié la constitution de la réserve foncière, sans que ne soient prévues des dispositions particulières pour certaines catégories d'occupants, ne porte pas une atteinte disproportionnée à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit au logement ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel ; »

3è Civ., 10 juin 2015, n° 14-15.961, (FS-P+B)

Sommaire : Viole l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel qui retient que l'autorisation administrative exigée par ce texte peut être mise à la charge du preneur alors qu'elle doit être obtenue par le propriétaire préalablement à la signature du bail.

Doctrine :

- C. Berlaud, Loi de 1948 : charge de la demande d'autorisation administrative pour un changement d'affectation des locaux, *Gaz. Pal.*, 2 juillet 2015, n° 182-183, p. 20
- B. Vial-Pedroletti, Autorisation administrative de changement d'usage, *Loyers et copropriété*, septembre 2015, n° 9, comm. 191

VENTE IMMOBILIERE

3è Civ., 28 janvier 2015, n° 13-27.050, 13-19.945, (FS-P+B+R) + BICC

Sommaire : Une cour d'appel qui a relevé qu'un immeuble avait été vendu comme étant raccordé au réseau public d'assainissement et constaté que le raccordement n'était pas conforme aux stipulations

contractuelles en a exactement déduit que les vendeurs avaient manqué à leur obligation de délivrance.

Doctrine :

- N. Bargue, La qualification de défaut de conformité prime-t-elle sur celle de vice caché ?, *Petites affiches*, 21 avril 2015, n° 79, p. 10
- S. Pimont, Obligation de délivrance conforme : À propos du non-raccordement d'une maison au réseau des eaux usées odeurs nauséabondes et distinctions savantes, *RDLC*, septembre 2015, n° 129, p. 74
- C. Sizaïre, Non-raccordement au réseau d'assainissement et manquement du vendeur à son obligation de délivrance, *Construction-Urbanisme*, avril 2015, n° 4, comm. 62

3è Civ., 18 février 2015, n°14-14.416, (FS-P+B+R) + BICC

Sommaire : Une cour d'appel, qui relève qu'une promesse synallagmatique de vente a été conclue pour une durée supérieure à dix-huit mois, et retient exactement qu'elle était soumise de plein droit à l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation, lequel est applicable à toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier, et qu'elle devait être constatée par acte authentique, en déduit à bon droit que la demande de nullité de l'acte sous seing privé doit être accueillie.

Doctrine :

- A. Dubois, Les promesses synallagmatiques de vente de plus de dix-huit mois consenties par des personnes physiques doivent être rédigées par acte authentique, *RDLC*, septembre 2015, n° 129, p. 70
- C. le Gallou, Promesse synallagmatique en forme authentique, *RLDC*, n° 126, 2015, 2
- H. Lécuyer, J-B. Seube, Domaine de l'article L. 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, *Defrénois*, n° 11, 2015, 611
- A-L. Méano, A-L Collomp, V. Géorget, V. Guillaudier, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation- Vente d'immeuble, *Recueil Dalloz*, n° 17, 2015, 988
- C. Sizaïre, Les dispositions de l'article L. 290-1 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent à toutes les promesses de vente, *Construction-Urbanisme*, avril 2015, n° 4, comm. 63

3è Civ., 15 avril 2015, n° 13-24.712, (FP-D)

"Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Mais attendu qu'ayant relevé que l'opération consistant à acquérir un lot de la résidence hôtelière en concluant simultanément un bail commercial d'une durée ferme de onze années avec la société de gestion et permettant la réalisation d'un avantage fiscal, a été causée, dès lors que les acquéreurs ont été mis en possession du bien acquis et ont conclu avec la société Atrium Tourisme un bail commercial ouvrant droit à un avantage fiscal et que le repreneur de celle-ci leur a proposé un autre contrat de bail et retenu que le fait que le loyer en soit moins avantageux que dans le précédent bail ne pouvait être analysé comme une absence de contrat ou être imputé comme faute contractuelle à la société Viainvest, la cour d'appel, qui n'a pas constaté le caractère indivisible des contrats, a pu en déduire que le contrat de vente des lots n'était pas caduc ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident, réunis, ci-après

annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la société Viainvest avait proposé aux acquéreurs une indemnisation partielle de leur préjudice résultant du défaut de paiement des loyers par la société Atrium tourisme, qu'elle avait imposée comme locataire aux acquéreurs et qu'elle ne pouvait pas se prévaloir de l'inapplication du contrat d'assurance souscrit par elle dans ses rapports avec les acquéreurs, la cour d'appel a pu en déduire que la société Viainvest devait être condamnée à verser des dommages-intérêts aux bailleurs en réparation du préjudice subi du fait de la défaillance de la société Atrium Tourisme, dont elle a souverainement évalué le montant ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;"

Doctrine :

- P-H. Brault, Résidence de tourisme, *Loyers et copropriété*, n° 6, 2015, comm. 145

3è Civ., 20 mai 2015, n° 14-11.851, (FS-P+B)

Sommaire : Une cour d'appel qui relève que le certificat d'urbanisme n'a été demandé par l'acquéreur d'une parcelle que plusieurs années après la signature du contrat de vente et postérieurement à l'introduction de l'instance et retient, exactement, que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel et, souverainement, qu'en l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation, les parties ont eu la commune intention de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme et que l'acquéreur ne pouvait plus y renoncer, en déduit à bon droit que la promesse de vente est caduque.

Rapprochements : Sur la caducité d'un contrat en cas de défaillance de la condition suspensive sans terme fixe, à rapprocher : 3e Civ., 3 février 1982, pourvoi n° 80-15.794, Bull. 1982, III, n° 37 (rejet) ; Com., 6 mai 2007, pourvoi n° 05-17.546, Bull. 2007, IV, n° 78 (cassation), et l'arrêt cité.

Doctrine :

- S. Becqué-Ickowicz, Du contrôle judiciaire des contrats immobiliers, *Gaz. Pal.*, 17 septembre 2015, n° 260, p. 19

- D. Mazeaud, Brèves variations sur la conditions, *Recueil Dalloz*, n° 23, 2015, 1349

- S. Pimont, Condition : la rigueur de l'article 1176 enfin limitée, *RDLC*, septembre 2015, n° 129, p. 72

- C. Sizaire, Condition suspensive et absence d'indication de délai de réalisation, *Construction – Urbanisme*, juillet 2015, n° 7-8, comm. 112

- Promesse synallagmatique de vente. - Condition suspensive. - Absence de terme fixe, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 96

- Vente sous condition suspensive sans terme fixe, *RLDC*, Juillet 2015, n° 128

Chambre Mixte, 8 juillet 2015, n° 13-26.686, (P+B+R+I)

Sommaire : Il résulte de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 3° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné.

Ayant relevé que les investigations insuffisantes du diagnostiqueur n'avaient pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble et retenu que ceux-ci avaient été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, une cour d'appel a déduit exactement de ces seuls motifs que les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs du fait du diagnostic erroné avaient un caractère certain et que l'assureur du diagnostiqueur leur devait sa garantie.

Rapprochements : Sur le caractère certain du préjudice subi par l'acquéreur devant être réparé par le diagnostiqueur en cas de diagnostic erroné, à rapprocher : 3e Civ., 21 mai 2014, pourvoi n° 13-14.891, Bull. 2014, III, n° 70 (rejet).

Doctrine :

- M. Mekki, Le diagnostiqueur immobilier : garant ou responsable ?, Chronique de jurisprudence de droit de la responsabilité civile, *Gaz. Pal.*, 22 octobre 2015, n° 295, p. 19

- M. Mignot, Les conséquences dommageables du manquement contractuel du diagnostiqueur immobilier, *Gaz. Pal.*, 24 septembre 2015, n° 267, p. 8

- S. Ringler, L'étendue de la réparation due par le diagnostiqueur immobilier défaillant, *Lexbase Hebdo éd. Privée générale*, 10 septembre 2015, n° 624

- Y-M. Serinet, L'erreur du diagnostiqueur sur l'état parasitaire de l'immeuble et la certitude du préjudice causé à l'acheteur, *JCP G*, n° 42, 12 octobre 2015, 1088

- C. Sizaire, Responsabilité du diagnostiqueur et indemnisation intégrale de l'acquéreur du coût des travaux, *Construction-Urbanisme*, n° 10, octobre 2015, comm. 145

- E. Ugo, Vente immobilière : état parasitaire erroné et préjudices réparables, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1^{er} septembre 2015, n° 8, p. 1

- Étendue de la réparation due par le professionnel en cas de diagnostic erroné, *Annales des loyers*, septembre 2015, n° 9, p. 38