



**SERVICE DE DOCUMENTATION, DES ETUDES
ET DU RAPPORT DE LA COUR DE CASSATION**

Bureau du contentieux de la troisième chambre civile¹

Version actualisée au : 24/10/2019

Panorama de jurisprudence de la troisième chambre civile
novembre 2018 – octobre 2019

¹ Ce panorama comprend tous les arrêts P+B+I, P+B+R+I et une sélection d'arrêts publiés concernant les questions prioritaires de constitutionnalité.

TABLE DES MATIÈRES

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES BAUX.....	2
Bail (règles générales).....	2
Bail à construction.....	5
Bail commercial.....	6
Bail d'habitation.....	12
Bail rural.....	15
Bornage.....	17
Copropriété.....	17
Lotissement.....	24
Propriété.....	25
Servitude.....	27
SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE IMMOBILIÈRE.....	30
Association syndicale.....	30
Architecte entrepreneur.....	31
Assurance-construction.....	38
Construction immobilière.....	43
Contrat d'entreprise.....	50
Environnement.....	51
Expropriation.....	52
Société civile immobilière.....	56
Sûretés réelles immobilières.....	58
Urbanisme.....	58
Vente immobilière.....	63
QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ.....	67

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES BAUX

Bail (règles générales)

3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 16-24.701 (FS-P+B+I)

Sommaire

N'est pas soumise à la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 18 janvier 2005, l'action en répétition de charges de copropriété payées par le preneur au bailleur sans que le bail ne le stipule.

Titres

BAIL (règles générales) - Prix - Paiement - Paiement indu - Répétition - Charges - Charges de copropriété - Prescription - Prescription quinquennale - Domaine d'application – Exclusion.

BAIL COMMERCIAL - Prix - Paiement - Action en paiement - Prescription - Prescription

quinquennale - Domaine d'application - Charges de copropriété - Exclusion
PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Article 2277 du code civil - Exclusion -
Bail commercial - Cas - Action en répétition de charges de copropriété indues

Doctrine

- C. E. Brault, « Sur le périmètre des charges imputables au preneur et a prescription de l'action en restitution », *Gaz. Pal.* 2019, n° 26, p. 60 ;
- S. Regnault, « Restitution de charges de copropriété et prescription de droit commun », *JCP 2019, éd. E*, n° 38, p. 49 ;
- Guillaume Samuel, *Administrer 2019*, n°532, p.35-36 ;
- A.Cerati-Gauthier, « Bail commercial. 12 avril - 23 mai 2019 », *Annale des loyers 2019*, n°7, p.82-85 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière Mai 2019 », *Annale des loyers 2019*, n°7, p.108-111 ;
- C. E Brault, « Sur le périmètre des charges imputables au preneur et a prescription de l'action en restitution », *Gaz. Pal.* 2019, n°26, p.60 ;
- C. Quément, «La répétition des charges de copropriété non stipulées au bail n'est pas soumise à la prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil », *JCP 2019 éd.E*, n° 20, p. 12 ;

3e Civ., 21 février 2019, pourvoi n° 18-11.553 (FS-P+B+I)

Sommaire

Un ancien bailleur ayant été condamné à réaliser des travaux sur un immeuble loué et le nouveau bailleur, tenu, depuis son acquisition, d'une obligation de délivrance conforme envers le locataire, ne s'en étant pas acquittée, une cour d'appel justifie légalement sa décision de condamner celui-ci in solidum à réaliser les travaux.

Titres

BAIL (règles générales) - Vente de la chose louée - Effets - Opposabilité du bail à l'acquéreur - Etendue - Obligation de délivrance conforme du nouveau bailleur - Manquement - Effet.

BAIL (règles générales) - Vente de la chose louée - Effets - Opposabilité du bail à l'acquéreur - Etendue - Limites - Obligation du bailleur initial de prendre en charge les travaux lui incombant – Portée

Rapprochement

3e Civ., 14 novembre 2007, pourvoi n° 06-18.430, Bull. 2007, III, n° 202

Doctrine :

- J-D. Barbier, « Bail commercial – Bail – Obligation des parties – Vente de l'immeuble – Obligation de délivrance », *Administrer 2019*, n° 529, p. 35 ;
- P. Lemay, « Bail commercial - Sort des travaux en cas de vente d'un bien loué : la Cour de cassation affine sa jurisprudence », *JCP 2019, éd. E*, I, 21, p.41 ;
- H. Lecuyer, « Vente de l'immeuble donné à bail et débiteur de l'obligation de délivrance conforme », *Defrénois 2019*, n°21, p.35 ;
- « Règles communes - vente du bien loué - trouble de jouissance subi par le locataire avant la vente de l'immeuble », *RJDA 2019*, n°5, 319 ;
- J. Prigent, «Vente de l'immeuble loué et détermination des débiteurs de l'obligation de délivrance », *Lexbase Hebdo - Edition Affaires 2019*, n° 586 ;
- «Vente d'un immeuble loué et transmission à l'acquéreur du contrat de bail de la prise en charge financière des travaux », *JCP 2019 éd. G.*, n°9, p. 430 ;
- I. Riassetto, « Le commercialisateur d'OPC n'est pas un agent commercial » *Banque et Droit 2019*, n°184, p. 81 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Vente et travaux à la charge du bailleur : attention, revirement ! » *Rev. Loyers* 2019, n° 995, p. 130 ;
- A. Atani, « Vente de la chose louée par adjudication, qui est responsable des travaux existants sur la chose donnée à bail », *Les Petites Affiches* 2019, n° 117, p. 13-21 ;

3e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 17-31.461 (FS-P+B+I)

Sommaire

La recevabilité de l'action en responsabilité délictuelle formée par le bailleur contre un occupant du chef du locataire n'est pas subordonnée à la mise en cause du locataire.

Titres

BAIL (règles générales) - Occupant du chef du locataire - Responsabilité - Action du bailleur - Recevabilité – Condition.

RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Occupant du chef du locataire - Action du bailleur - Recevabilité – Condition

Doctrine

- « Bail d'habitation (dégradations) : action en responsabilité délictuelle contre l'occupant », *D. 2019*, n° 1, p. 7 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Obligations du locataire – Dégradation des lieux : action en responsabilité délictuelle contre l'occupant », *Loyers et Copr. 2019*, n° 2 ;
- A. Benois, « L'action délictuelle du bailleur contre l'occupant indépendante de son action contre le locataire » *Revue des Loyers* 2019, n° 994, p. 70 ;
- B. Sturlèse, « Baux d'habitation - Du bon emploi de la répartition des deux ordres de responsabilité entre le bailleur et l'occupant du chef de son locataire » *JCP 2019 éd. G*, n° 9 – 10, p. 231 ;
- G. Pignarre, « Baux d'habitation - Entre nuances et complexité, le principe de répartition des domaines des responsabilités contractuelle et délictuelle » *JCP 2019 éd. G*, n° 9 – 10, p. 232 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation avril 2018-mars 2019 », *D. 2019*, n°20, p. 1129- 1143 ;
- Y. Strickler, « Le propriétaire d'un local agissant contre l'occupant du chef du locataire n'est pas tenu de mettre en cause le locataire » *Procédures* 2019, n°3, p. 18 ;
- « Dommages causés à un logement par l'occupant (salarié du locataire) : aspects procéduraux » *Resp. civ. et assur. 2019*, n° 3, p. 9 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Dégradation des lieux : action en responsabilité délictuelle contre l'occupant », *Revue des Loyers* 2019, n° 2, p. 33;

3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-13.422, 17-15.498 (FS-P+B+I)

3e Civ., 21 février 2019, pourvoi n° 17-13.422, 17-15.498 (arret rectificatif-F-P+B)

Sommaire 1

La prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'occupation correspondant à la contrepartie de la jouissance des lieux et consécutive à l'annulation du bail ne peut courir avant le prononcé de la nullité du contrat.

Titres sommaire 1

BAIL (règles générales) - Nullité - Effets - Indemnité d'occupation - Contrepartie de la jouissance des locaux - Demande en paiement - Prescription quinquennale - Point de départ - Date du prononcé de la nullité du contrat.

PRESCRIPTION CIVILE - Délai - Point de départ - Action en paiement d'une indemnité

d'occupation consécutive à l'annulation d'un bail

Sommaire 2

Les restitutions dues à la suite de l'annulation d'un bail ne constituent pas, par elles-mêmes, un préjudice indemnisable.

Il en résulte qu'un notaire qui a manqué à son devoir de conseil ne peut être tenu de garantir la restitution des loyers qu'en cas d'insolvabilité du bailleur.

Titres sommaire 2

BAIL (règles générales) - Nullité - Effets - Restitutions - Garantie du notaire - Etendue – Détermination.

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Devoir de conseil - Bail - Annulation - Restitution des loyers - Absence de caractère indemnitaire - Portée

OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Dommage - Réparation - Etendue - Limites - Applications diverses - Restitutions de loyers consécutives à la nullité d'un bail - Absence de caractère indemnitaire - Portée

Rapprochement

1re Civ., 28 octobre 2015, pourvoi n° 14-17.518, *Bull.* 2015, I, n° 258

Doctrine

- N. Damas, « Sort des restitutions consécutives à la nullité du bail » *AJDI* 2019, n° 3, p. 201 ;

- K. Sidime, «Le rattachement des restitutions consécutives à l'annulation d'un bail aux règles de la nullité : conséquences sur le délai de prescription » ;

RLDC 2018, n° 162, p. 8 ;

- N. Damas, « Bail d'habitation avril 2018-mars 2019 », *D.* 2019, n°20, p. 1129 -1143 ;

- « Le rattachement des restitutions consécutives à l'annulation d'un bail aux règles de la nullité : conséquences sur le délai de prescription », *RLDAff.* 2018 n°140, p. 11 ;

- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 14 juin 2018, pourvoi numéro 17-13.422 », *RJDA* 2018, n° 11, p. 933-935 ;

- «Le notaire ne peut être tenu de garantir la restitution des loyers qu'en cas d'insolvabilité du bailleur » *JCP* 2018 éd. N, n° 25, 2018, p11 ;

Bail à construction

3e Civ., 4 avril 2019, pourvoi n° 18-14.049 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant relevé que, conformément à l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version antérieure à celle issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, prévoyant que les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail, un contrat de bail à construction mentionnait que le preneur pourrait louer les constructions pour une durée ne pouvant excéder celle du bail, que le preneur du bail à construction, qui, seul, pouvait fixer le terme des baux qu'il avait consentis sur des appartements, ne disposait de droits sur les immeubles que jusqu'à la date d'expiration du délai contractuel de vingt-cinq ans figurant au contrat de bail à construction et que trois appartements n'avaient été restitués aux propriétaires que postérieurement à cette date, une cour d'appel en a exactement déduit que le preneur du bail à construction avait manqué à son obligation de restituer les lieux libres de tous occupants.

Titre

BAIL A CONSTRUCTION - Preneur - Obligation - Manquement - Cas - Restitution de la chose louée libre de toute occupation en fin de bail – Défaut.

Rapprochement

3^e Civ., 14 novembre 2007, pourvoi n° 06-18.133, *Bull.* 2007, III, n° 204 (rejet)

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « Bail à construction et bail d'habitation : quand vient l'heure de la restitution » *Revue des Loyers* 2019, n° 997, p. 233 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Régime : sort des contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction », *Loyers et copr.* 2019, n°6, p.17 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière. 25 mars 2019-20 avril 2019 », *Annales des loyers* 2019, n°6, p.97-100 ;
- J-M. Roux, « Droit foncier privé Avril 2019 », *Annale des Loyers* 2019, n°6, p.111-113 ;
- « Les locations consenties par le preneur à construction s'éteignent à l'expiration du bail », *Bulletin pratique immobilier* 2019, n°3, p.21-22 ;
- M-P Dumont, « Baux commerciaux mai 2018-mai 2019 », *D.* 2019, n°27, p.1511-1522 ;

Bail commercial

[3^e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-24.077 \(FS-P+B+I + note au Bicc\)](#)

Sommaire :

En vertu de l'article L. 145-4 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 6 août 2015, le preneur peut donner congé à l'expiration d'une période triennale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Viola ce texte la cour d'appel qui, pour déclarer nul un congé délivré par lettre recommandée pour une échéance triennale par un sous-locataire, retient que ce congé visant à mettre un terme à un bail commercial ne peut être délivré que dans les délais et suivant les modalités prévues par l'article L. 145-9 du code de commerce qui, dans sa version applicable au 16 mai 2016 et issue de la loi du 6 août 2015, imposait la délivrance du congé par acte extrajudiciaire.

Doctrine

-Quément Christine, « Le congé du preneur en cours de bail, à l'expiration d'une période triennale, peut être donné par lettre recommandée », *JCP*, 2019, éd. N, n°45, p.12 ;

3^e Civ., 11 avril 2019, pourvoi n° 18-16.061 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

Ne relève pas de la compétence exclusive du tribunal de grande instance prévue par l'article R211-4, 11° du code de l'organisation judiciaire, l'action relative à l'exécution d'un accord transactionnel organisant la résiliation anticipée d'un bail commercial.

Titre 1

BAIL COMMERCIAL - Compétence - Compétence matérielle - Tribunal de grande instance - Action relative à l'exécution d'un accord transactionnel organisant la résiliation anticipée du bail - Compétence exclusive (non).

Sommaire 2

La transaction qui, organisant la résiliation anticipée d'un bail commercial, ne contient aucune mention relative au dépôt de garantie n'en règle pas le sort.

Titre 2

TRANSACTION - Objet - Bail commercial - Résiliation anticipée - Absence de mention relative au dépôt de garantie - Portée.

Doctrine

- E. Chavance, « Compétence du tribunal de commerce ou du juge de droit commun. Action d'une SCO contre la société commerciale locataire fondée sur une disposition autre que le statut des baux commerciaux », *JCP 2019, éd. E*, n° 38, p. 47 ;
- M. P. Dumont, « Baux commerciaux », *D. 2019*, n° 27, p. 1511 ;
- J.D. Barbier, « Compétence du tribunal de commerce pour le droit commun et portée d'une transaction », *Gaz. Pal. 2019*, n° 26, p. 73 ;
- S. Brena, « Transaction et bail commercial : quelle compétence juridictionnelle ? », *Revue des loyers 2019*, p. 276-279 ;
- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial. 27 mars - 11 avril 2019 », *Annales des Loyers 2019*, p.79-82 ;
- « Dépôt de garantie non spécifié dans la transaction et absence de règlement après libération des lieux » *JCP 2019 éd. N.*, n°17-18, p. 10 ;
- « Dépôt de garantie non spécifié dans la transaction : absence de règlement après libération des lieux », *JCP 2019 éd. E.*, n° 16, p. 10 ;
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 11 avril 2019, pourvoi numéro 18-16.061 », *JCP 2019 éd. E.*, n°19, p. 46 ;
- PH. Brault, « Compétence respective du tribunal de commerce et du tribunal de grande instance », *Loyers et copr. 2019*, comm. 100, p.20-21 ;

3e Civ., 11 avril 2019, pourvoi n° 18-16.121 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 145-16-2 du code de commerce n'est pas d'application immédiate aux contrats en cours dès lors que, d'une part, s'il revêt un caractère d'ordre public, il ne répond pas à un motif impérieux d'intérêt général justifiant son application immédiate, d'autre part, la garantie solidaire dont ce texte limite la durée à trois ans, ne constitue pas un effet légal du contrat mais demeure régie par la volonté des parties.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Cession - Clause de solidarité du cédant avec le cessionnaire - Durée - Limitation - Loi du 18 juin 2014 - Application dans le temps.

Doctrine

- P. Lemay, « Les clauses de garanties lors de la cession d'un bail commercial sont limitées à 3 ans ! », *JCP 2019, éd. E*, n° 28, p. 44 ;
- C. E. Brault, « L'article L. 145-16-2 sur la clause de garantie du cédant est d'ordre public mais ne répond pas à un motif impérieux d'intérêt général », *Gaz. Pal. ; 2019*, n° 26, p. 61 ;
- M. P. Dumont, « Baux commerciaux », *D. 2019*, n° 27, p. 1511 ;
- C. Barrillon, « La « cession par voie d'apport partiel d'actif » : un jeu de vocabulaire ? », *BMIS 2019*, n° 9, p. 54 ;
- J. L. Puygauthier, « Le notaire, la cession du bail commercial et la solidarité », *JCP 2019, éd. N.*, n° 36, p. 43 ;

- B. Brignon, « Garantie contractuelle du cessionnaire », *JCP 2019, éd. E*, n° 38, p. 40 ;
- C. Lebel, « Scission de la société locataire et clause de garantie du cédant au profit du bailleur : précisions de la Cour de cassation », *Revue des loyers 2019*, n° 997, p. 224 ;
- « Bail-Cession-Garantie solidaire du cédant », *Administrer*, mai 2019, n° 531, p. 39 ;
- M-P. Dumont, « Clause de cession », *JCP 2019 éd. E*, n°27, p. 41-42 ;
- B. Sturlèse, « Précisions sur la nature du droit, pour un locataire commercial cédant, à limiter sa garantie solidaire », *Gaz. Pal. 2019*, n° 18, p.16 ;
- C. Quément, « Cession du bail commercial : limitation de garantie et application dans le temps de la loi Pinel », *JCP 2019 éd. N. 2019*, n° 16, p. 12 ;
- « Fixation judiciaire du loyer en application des disposition légales ; Pas de modification notable des obligations respectives des parties », *JCP 2019 éd. E. 2019*, n° 16, p. 10 ;

3e Civ., 11 avril 2019, pourvoi n° 18-14.252 (FS-P+B+I) L'arrêt n'est pas sur légifrance

Sommaire 1

Le loyer plafonné lors du renouvellement du bail se calcule en appliquant la variation indiciaire sur le loyer fixé par les parties lors de la prise d'effet du bail expiré, nonobstant la fixation judiciaire du loyer révisé au cours de ce bail.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Calcul - Modalités - Détermination - Révision judiciaire du loyer au cours du bail - Absence d'influence.

Sommaire 2

La fixation judiciaire à la valeur locative du loyer révisé au cours du bail expiré, qui est intervenue en application des dispositions légales, dans des conditions étrangères au bail, ne constitue pas une modification notable des obligations respectives des parties justifiant le déplafonnement du loyer.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Exceptions - Modification notable des obligations respectives des parties - Applications diverses - Exclusion - Cas - Révision judiciaire du loyer à la valeur locative au cours du bail expiré.

Sommaire 3

Un bailleur, qui ne prétend pas être privé de tout bénéfice financier du bien qu'il a donné à bail, n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Titre

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Violation - Défaut - Cas - Plafonnement des loyers prévu à l'article L. 145-34 du code de commerce.

Rapprochements

3e Civ., 6 mars 2013, pourvoi n° 12-13.962, *Bull. 2013, III*, n° 35 (cassation), et l'arrêt cité.
 3e Civ., 5 novembre 2014, pourvoi n° 13-21.990, *Bull. 2014, III*, n° 139 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- C. E. Brault, « Révision à la valeur locative en cors de bail et modalités de fixation du loyer de renouvellement », *Gaz. Pal, 2019*, n° 26, p. 64 ;

- P. Lemay, « De l'influence de la révision légale du loyer sur la détermination du loyer de renouvellement dans un bail commercial », *JCP 2019, éd. E*, n° 41, p. 44 ;
- B. De Lagger, « La révision judiciaire du loyer indexé ne constitue pas un motif de déplafonnement », *Revue des Loyers 2019*, n° 998, p. 280-282 ;
- « Fixation judiciaire du loyer en application des dispositions légales : pas de modification notable des obligations respectives des parties », *JCP 2019 ed. N*, n° 17-18, p. 10 ;

3e Civ., 28 mars 2019, pourvoi n° 17-17.501 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice.

Dès lors, l'autorité de la chose jugée attachée à une décision qui a condamné un bailleur à payer au preneur sortant, au titre de l'indemnité d'éviction, des indemnités de emploi, pour trouble commercial et pour frais de déménagement en vue de sa réinstallation ne fait pas obstacle à la demande du bailleur en restitution de ces sommes lorsque le preneur ne s'est pas réinstallé.

Titres

CHOSE JUGEE - Étendue - Événements postérieurs ayant modifié la situation antérieurement reconnue en justice – Portée.

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'éviction - Evaluation - Montant - Fixation - Préjudice - Eléments - Indemnité de emploi - Paiement - Décision - Chose jugée - Etendue – Portée

Rapprochements

1re Civ., 22 octobre 2002, pourvoi n° 00-14.035, *Bull.* 2002, I, n° 234 (rejet)

Soc., 18 février 2003, pourvoi n° 01-40.978, *Bull.* 2003, V, n° 59 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- C. Quément, « Bail commercial – La répétition des indemnités liées au transfert du fonds est possible après la décision l'ordonnant », *JCP 2019 éd N.*, n° 14, p. 12 ;

- P-H. Brault, « Refus de renouvellement - Paiement de l'indemnité d'éviction : demande ultérieure du bailleur en répétition des indemnités de emploi pour trouble commercial et pour frais de déménagement précédemment versés », *Loyer et Copr. 2019*, n° 5, comm. 78 ;

- J-D. Barbier, « Bail commercial – Renouvellement du bail – Indemnité d'éviction – Répétition de l'indu », *Administrer 2019*, n° 531, p. 34 ;

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-27.798 (FS-P+B+I)

Sommaire

La stipulation selon laquelle le loyer d'un bail commercial est calculé sur la base du chiffre d'affaires du preneur, sans pouvoir être inférieur à un minimum équivalent à la valeur locative des lieux loués, n'interdit pas, lorsque le contrat le prévoit, de recourir au juge des loyers commerciaux pour évaluer, lors du renouvellement, la valeur locative déterminant le minimum garanti.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Prix fixé en fonction du chiffre d'affaires - Portée - Accord des parties - Saisine du juge des loyers commerciaux - Fixation à la valeur locative.

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Prix fixé en fonction du chiffre d'affaires - Portée - Application des dispositions du décret du 30 septembre 1953

Rapprochement

3e Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-16.826, *Bull.* 2016, III, n° 145 et l'arrêt cité

Doctrine

- J. Monéger, «Loyer binaire et renouvellement », *JCP 2019, éd.E.*, n°14, p. 49 ;
- C. Lebel, « Paralysie de l'action en résiliation du bail par l'exercice du droit de repentir » *Revue des loyers* 2019, n° 995, p.122 ;
- C. Quément, «Le contrat peut prévoir le recours au juge pour fixer la valeur locative du minimum garanti du loyer binaire », *JCP 2018, éd. N, Act.*, 941 ;
- C-É. Brault «Loyer binaire et validité de la clause donnant compétence au juge pour fixer le minimum garanti », *Gaz. Pal.* 2019, n° 11, p. 70 ;
- C. Lebel, «Valeur locative, minimum garanti du loyer binaire et rôle du juge des loyers commerciaux », *Revue des Loyers* 2019, n° 994, p. 64 ;
- P-H. Brault, « Loyer du bail renouvelé - Sur la validité de la clause insérée dans un bail commercial prévoyant qu'à l'occasion des renouvellements, le loyer minimum garanti serait fixé à la valeur locative en présence d'un bail à structure binaire », *Loyers et Copr.* 2019, n° 2, comm. 34 ;
- «Loyer commercial variable assorti d'un minimum garanti : recours au juge pour fixer le minimum », *Bulletin pratique immobilier* 2019, n° 1, p. 52 ;
- *RJDA* 2019, n° 2, p. 108 ;
- S. Guillaume, «Loyer – Loyer binaire – Clause recette avec un minimum garanti » *Administrer* 2019, n° 527, p. 30 ;
- J-P. Dumur, «Loyer binaire et compétence du juge : le chemin de croix continue » *AJDI* 2019, n° 1, p. 1 ;
- B. Brignon, «Vers une valeur locative d'ordre public ? » *Lexbase Hebdo - Edition Affaires*, 2018, n° 576 ;
- A. Cerati-Gauthier, «Chronique – Bail commercial – Novembre 2018 – Loyer (révision, renouvellement, plafonnement, indemnité d'occupation, ...) - Loyer binaire », *Annales des loyers* 2019, n° 1, p. 41 ;
- «Renouvellement du bail : le juge peut fixer le loyer « plancher » à la valeur locative », *Revue Lamy Droit des affaires* 2019, n° 144, 2019, p. 9 ;

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-23.058 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

Seules les stipulations d'une clause d'indexation qui créent la distorsion prohibée par l'article L. 112-1 du code monétaire et financier sont réputées non écrites.

Viola ce texte, une cour d'appel qui répute non écrite en son entier une clause d'indexation qui ne prévoit la prise en compte d'une période de variation indiciaire supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision que pour un premier ajustement et qui constate que les périodes de référence suivantes avaient la même durée.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Révision - Clause d'indexation - Distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée entre deux révisions - Distorsion résultant des stipulations de la clause d'indexation – Sanction

Doctrine

- A-L. Collomp, C. Corbel, L. Jariel, V. Georget, Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation. Troisième Chambre civile, *D.* 2019, n°24, p. 1358 ;
- J-P. Blatter, « Clause d'indexation irrégulière : portée de la sanction du réputé non écrit », *AJDI*

2019, n°7, p.531-532 ;

- « Une distorsion ponctuelle n'invalide pas toute la clause d'indexation d'un bail commercial », *BPIM 2019*, n°1, p. 51-52 ;

- J-D. Barbier, « Bail commercial – Loyer – Clause d'indexation – Distorsion initiale - Validité », *Administrer*, 2019, n° 527, p. 27 ;

- S. Guillaume, « Bail commercial – Loyer – Clauses d'indexation – Clause réputée non écrite », *Administrer* 2019, n° 528, p. 27 ;

- Laurent RUET, « Indexation du loyer : apparition d'une clause non écrite qui reste quand même écrite », *Deffrénois*, 29 mai 2019, n°22-23, p.28 ;

- E. Chavance, «Loyer du bail renouvelé - Étendue de l'illicéité d'une clause d'indexation », *Loyers et Copr.* 2019, n° 1, comm. 8 ;

- C. Lebel, « Stipulation réputée non écrite d'une clause d'indexation », *Revue des Loyers* 2019, n° 993, p. 20 ;

- C. Quement, « Bail commercial – Seule la stipulation créant une distorsion prohibée dans une clause d'indexation est réputée non écrite », *JCP 2018 éd. N.*, n° 51-52, act. 960 ;

- L. Ruet, « Baux commerciaux : quatrième trimestre 2018 », *Deffrénois* 2019 n°22-23, p. 23-28 ;

- F. Kendérian, « Baux commerciaux : de quelques observations sur la jurisprudence récent de la 3e Chambre civile », *Deffrénois* 2019 n°17, p. 68 ;

- M. Provost-Lopin, « Baux commerciaux : actualité jurisprudentielle de la 3e chambre civile », *Deffrénois*, 2019 n° 17, p. 61 ;

- S. Regnault, « Stipulation créatrice d'une distorsion illicite, mais ponctuelle-Validité de la clause générale relative à l'indexation régulière », *JCP 2019 éd. E*, n°14, p. 47 ;

- « Une distorsion ponctuelle n'invalide pas toute la clause d'indexation d'un bail commercial », *Bulletin pratique immobilier* 2019, n° 1, p. 51 ;

- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 29 novembre 2018, pourvoi numéro 17-23.058 » *RJDA* 2019, n° 2, p. 107 ;

- A. Cerati-Gauthier, «Bail commercial. Novembre 2018 » *Annales des loyers* 2019, n° 1, p. 40 ;

- «Prix, clause d'indexation, révision, distorsion résultant des stipulations de la clause d'indexation, distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée entre deux révisions, sanction, période de variation de l'indice, locataire, Bailleur », *Bulletin d'information de la Cour de Cassation* 2019, n° 899, p. 12 ;

3e Civ., 15 novembre 2018, pourvoi n° 16-26.172 (FP-P+B+I)

Sommaire

Dès lors que ces éléments ont été soumis à la libre discussion des parties, une cour d'appel peut, sans violer le principe de la contradiction, se fonder sur un rapport d'expertise judiciaire établi lors d'une instance opposant l'une de ces parties à un tiers et sur un rapport d'expertise établi unilatéralement à la demande de celle-ci, dont elle a apprécié souverainement la valeur et la portée.

Titres

PREUVE - Règles générales - Moyen de preuve - Documents non contradictoires - Rapport d'expertise - Rapport non contradictoire corroboré par une expertise amiable non contradictoire - Valeur - Portée.

MESURES D'INSTRUCTION - Caractère contradictoire - Expertise - Expertise diligentée dans une autre instance - Expertise corroborée par une expertise amiable non contradictoire - Examen par le juge - Libre discussion préalable des parties - Portée

PROCEDURE CIVILE - Pièces - Examen par le juge - Libre discussion préalable des parties – Portée

Doctrine

- J-D. Barbier, «Rapport d'expertise et principe du contradictoire », *Gaz. Pal.*, 2019, n° 11, p. 68 ;
- N. Hoffschir, «Le juge peut se fonder exclusivement sur deux rapports d'expertise dressés non contradictoirement », *Gaz. Pal.* 2019, n° 4, p. 65 ;
- C. Aubry de Maromont, «Bail commercial - Révision du loyer – quelle portée probatoire pour l'expertise non contradictoire ? », *JCP 2017 éd. A.*, n° 4, p. 1037 ;
- Ph-H. Brault, «Révision du loyer - Procédure de fixation du loyer révisé : prise en considération de rapports amiables ou antérieurs à cette instance », *Loyers Copr.* 2019, n° 1, comm. 10 ;
- B. Brignon, «Expertise non contradictoire et fixation judiciaire du loyer commercial », *JCP 2019 éd. E.*, n°14, p. 51 ;
- *RJDA* 2019, n° 2, p. 106 ;
- C. Lienhard, C. Szwarc, « Chronique du droit dommage corporel », *Le Journal des accidents et des catastrophes* 2019, n° 182, p. 2 ;
- A. Cerati-Gauthier, «Bail commercial. Novembre 2018 », *Annales des loyers* 2019, n°1, p. 40 ;
- «Révision du loyer : recours à l'expertise dans le respect du principe de contradiction », *RLDAff.* 2019, n°144, p. 7 ;

Bail d'habitation

3e Civ., 12 septembre 2019, pourvoi n° 18-20.727 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

Sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire.

Titre

BAIL (règles générales) - Sous-location - Interdiction - Sous-location irrégulière - Effets - Droits du propriétaire - Accession - Fruits - Sous-loyers perçus par le preneur.

Doctrine

- « Les loyers d'une sous-location irrégulière reviennent au propriétaire », *Defrénois* 2019, n° 39, p. 5 ;

3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-18.184 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'intérêt à agir n'étant pas subordonné à la démonstration préalable du bien fondé de l'action, l'auteur d'un congé délivré pour une date déterminée a un intérêt à agir, après cette date, en validation de ce congé, peu important qu'il résulte de l'instance engagée qu'il a été donné pour une date prématurée et n'a produit effet qu'après l'introduction de l'instance.

Titres

ACTION EN JUSTICE - Intérêt - Intérêt né et actuel - Action en validation de congé - Demande formée avant la date d'effet du congé.

ACTION EN JUSTICE - Intérêt - Contrôle de la Cour de cassation

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Validité - Action en déclaration de validité - Recevabilité - Conditions - Intérêt à agir - Démonstration préalable du bien fondé de l'action - Nécessité - Exclusion – Effet

Rapprochement

3e Civ., 8 février 2006, pourvoi n° 04-17.512, *Bull.* 2006, III, n° 23 (cassation), et l'arrêt cité

3e Civ., 20 juin 2019, pourvoi n° 18-17.028 (FS-P+B+I)

Sommaire

La mise à la disposition du locataire, prévue par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, d'une copie de la convention conclue entre l'Etat et le bailleur ne constitue pas une condition préalable à son exécution.

Titre

HABITATION A LOYER MODERE - Bail - Prix - Aide personnalisée au logement - Convention entre l'Etat et les sociétés d'HLM - Application - Conditions - Copie de la convention - Mise à disposition du locataire - Absence d'influence.

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « Conventionnement d'un logement en cours de bail », *Revue des loyers et des fermages* 2019, n°999, p.348-349 ;
- C. Berlaud, « Droits et obligations découlant d'une convention de bail HLM », *Gaz. Pal.* 2019, n°25, p.24 ;

3e Civ., 11 avril 2019, pourvoi n° 18-14.256 (FS-P+B+I)

Sommaire

En application de l'article 15, I de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsque le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis ne précise pas le motif invoqué et n'en justifie pas au moment de l'envoi de la lettre de congé.

Titre

BAIL D'HABITATION- Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Validité - Conditions - Préavis - Délai - Dérogation - Bénéfice - Exclusion - Défaut de mention du motif au moment de l'envoi de la lettre de congé – Portée.

Rapprochement :

3e Civ., 30 juin 2010, pourvoi n° 09-16.244, *Bull.* 2010, III, n° 135 (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- « Le motif du délai de préavis réduit doit être invoqué dans la lettre de congé », *Bulletin pratique immobilier* 2019, n°3, p.36 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte. Avril 2019 », *Annale des loyers* 2019, n°6, p.83-86 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Congé par le locataire : condition d'octroi du préavis réduit », *Loyers et Copr.* 2019, n°6, p.15-16 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Préavis réduit et justification », *Revue des loyers et des fermages* 2019, n° 997, p. 231 ;
- « Bail d'habitation ou mixte - Pour bénéficier d'un délai de préavis réduit, le locataire doit préciser le motif et le justifier au moment de l'envoi du congé », *JCP* 2019, éd. N, n° 17-18, p. 9 ;

3e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 18-10.124 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation n'étant applicable que dans les rapports entre bailleur et locataire, un organisme d'HLM n'est pas tenu de proposer au descendant d'un locataire décédé, qui ne remplit pas les conditions de transfert du bail à son profit en raison du défaut d'adaptation du logement à la taille du ménage, un nouveau logement correspondant à ses besoins.

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Transfert - Bénéficiaires - Descendant du locataire - Conditions - Adaptation du logement - Défaut - Effet.

HABITATION A LOYER MODERE - Bail - Transfert - Bénéficiaires - Descendant du locataire - Conditions - Adaptation du logement - Défaut – Effet

Doctrine

- N. Damas, « Transfert de bail dans le secteur HLM », *AJDI* 2019, n° 9, p. 639 ;
- H. Heugas-Darraspen, « Seule la personne qui a la qualité de locataire d'un logement HLM a droit au relogement dans le parc social », *RD imm* 2019, n° 4, p. 213 ;
- B Vial-Pedroletti, « Logement social - Transfert du bail : logement inadapté et obligation de relogement du bailleur en secteur HLM ? », *Loyers et Copr.* 2019, n° 3, comm. 44 ;
- V Zalewski-Sicard, « Bail HLM et transmission au descendant du locataire », *Revue des Loyers* 2019, n° 994, p. 73 ;
- H. Heugas-Darraspen, « Seule la personne qui a la qualité de locataire d'un logement HLM a droit au relogement dans le parc social », *Revue de droit immobilier* 2019, n° 4, p. 213 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte », *Annales des loyers* 2019, n°3, p. 106

3e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 18-10.355 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'accord collectif de location du 9 juin 1998 n'est pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Accords collectifs de location - Accord collectif du 9 juin 1998 - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Vente par adjudication volontaire ou forcée.

Doctrine

- V Zalewski-Sicard, « Accord collectif et vente par adjudication », *Revue des Loyers* 2019, n° 993, p. 27 ;
- C Coutant-Lapallus, « Chronique – Vente immobilière – 25 novembre 2018 – 20 janvier 2019 – Vente par adjudication d'un logement loué – Non application de l'accord collectif du 9 juin 1998 », *Annales des Loyers* 2019, n° 3, p. 124 ;
- B Vial-Pedroletti, « Loi du 6 juillet 1989 - Congé collectif de vente : domaine d'application de l'accord collectif du 9 juin 1998 », *Loyers et Copr.* 2019, n° 2, comm. 27 ;
- C. Grimaldi et autres, « Vente immobilière », *Defrénois* 2019, n°15, p. 29 ;
- F. Petit, « Actualité jurisprudentielle », *Revue des procédures collectives* 2019, n° 2, p. 9 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte », *Annales des loyers* 2019, n° 3, p. 109 ;
- *Revue de Jurisprudence de Droit des Affaires* 2019, n° 3, p. 226;
- « L'accord collectif de location du 9 juin 1998 n'est pas applicable en cas de vente par adjudication », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* 2019, n° 1, p. 54 ;

3e Civ., 15 novembre 2018, pourvoi n° 17-26.156 (FP-P+B+I)

Sommaire

Sont renvoyées à la Cour de justice de l'Union européenne les questions préjudicielles suivantes :
La directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 s'applique-t-elle à la location à titre onéreux, même à titre non professionnel, de manière répétée et pour de courtes durées, d'un local meublé à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du loueur, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ? Une réglementation telle que celle prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation constitue-t-elle un régime d'autorisation au sens des articles 9 à 13 de ce texte ?

Dans l'affirmative :

- l'article 9 sous b de cette directive doit-il être interprété en ce sens que l'objectif tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location constitue une raison impérieuse d'intérêt général permettant de justifier une mesure nationale soumettant à autorisation, dans certaines zones géographiques, la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et, le cas échéant, une telle mesure est-elle proportionnée à l'objectif poursuivi ?

- l'article 10, § 2, s'oppose-t-il à une mesure nationale qui subordonne à autorisation le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation « de manière répétée », pour de « courtes durées », à une « clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » et qui prévoit que les conditions de délivrance de l'autorisation sont fixées, par une délibération du conseil municipal, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements ?

Titre

UNION EUROPEENNE - Cour de justice de l'Union européenne - Question préjudicielle - Interprétation des actes pris par les institutions de l'Union - Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 - Articles 9 à 13 relatifs aux régimes d'autorisation d'établissement des prestataires - Domaine d'application - Détermination – Portée.

Doctrine

- A-L.Collomp, C. Corbel, L. Jariel, V. Georget, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation. Troisième Chambre civile », *D.* 2019, n°24, p.1358 ;
- C. Berlaud, « Les courtes locations répétées à une clientèle de passage et la directive Services », *Gaz. Pal.*, 27 novembre 2018, n° 41, p. 34 ;
- « Meublés touristiques : la CJUE doit se prononcer sur le régime d'autorisation », *Defrénois*, 22 novembre 2018, n° 46, p. 5 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation avril 2018-mars 2019 », *D.* 2019, n° 20, p. 1129 ;
- X., D., « Question préjudicielle sur la conformité de la réglementation des meublés de tourisme à la directive Services », *Juristourisme*, 2019, n° 217, p. 10 ;
- C. Maréchal-Pollaud-Dulian, « Location "Airbnb" : les règles du code de la construction et de l'habitation à l'épreuve de la directive "services" », *D.* 2019, n° 7, p. 415 ;
- F. De La Vaissière, « Meublés touristiques : La politique répressive est-elle bien légale ? », *Annales des loyers* 2019, n° 1, p. 94 ;
- « Immobilier - Les locations touristiques de courtes durées devant la Cour de justice de l'Union européenne », *JCP* 2019, éd. E n° 48, p. 10 ;
- « Meublés touristiques : la CJUE doit se prononcer sur le régime d'autorisation », *Defrénois* 2018, n° 46, p. 5 ;

Bail rural

3e Civ., 10 octobre 2019, pourvoi n° 17-28.862 (FS-P+B+I)

Sommaire :

Il appartient au juge, saisi d'une demande en ce sens, de rechercher concrètement si la conversion d'un métayage en fermage en application de l'article L. 417-11 du code rural et de la pêche maritime, en ce qu'elle prive le bailleur de la perception en nature des fruits de la parcelle louée et en ce qu'elle est dépourvue de tout système effectif d'indemnisation, ne porte pas une atteinte disproportionnée, au regard du but légitime poursuivi, au droit au respect de ses biens garanti par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Titres :

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Restriction - Bail à métayage - Conversion - Proportionnalité - Recherche nécessaire
BAIL RURAL - Bail à métayage - Conversion - Atteinte au droit au respect des biens du bailleur - Proportionnalité - Recherche nécessaire

3e Civ., 6 juin 2019, pourvoi n° 17-19.486 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'existence d'un titre exécutoire constatant une conciliation ne fait pas obstacle à la répétition des sommes versées en exécution de ce titre lorsque l'objet de l'accord est illicite et pénalement sanctionné.

Titres

BAIL RURAL - Bail à ferme - Sortie de ferme - Indemnité au preneur sortant - Sommes versées au titre d'un pas-de-porte - Action en répétition - Exercice - Conditions - Détermination
QUASI-CONTRAT - Paiement de l'indu - Action en répétition - Exercice - Conditions - Titre exécutoire - Absence d'influence - Cas - Accord illicite et pénalement sanctionné

Doctrine

- D. Krajewski, « Bail rural », *Annales des Loyers 2019*, n° 9, p. 83 ;
- B. Sturlèse, « Un PV de conciliation des parties, signé du juge, n'est pas à l'abri d'une contestation susceptible d'anéantir son objet », *JCP 2019, éd. G*, n°27, p. 1301 ;
- Y. Strickler, « Procès-verbal de conciliation versus restitution de sommes illégalement perçues », *JCP 2019, éd. G*, n°27, p. 1302 ;

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-17.442 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, consentir seul une convention pluriannuelle de pâturage.

Titres

USUFRUIT - Bail rural - Convention pluriannuelle de pâturage - Bail consenti par l'usufruitier -

Concours du nu-proprétaire – Nécessité.

BAIL RURAL - Convention pluriannuelle de pâturage - Bail consenti par l'usufruitier - Concours du nu-proprétaire - Nécessité

Doctrine

- M. Jaoul, « Bail rural et convention pluriannuelle de pâturage d'un bien en usufruit : blanc bonnet et bonnet blanc ! », *Gaz. Pal.* 2019, n° 13, p. 80 ;
- S. Crevel, « Démembrement de propriété - L'article 595 du Code civil luit sur tous les baux de biens ruraux », *JCP, éd. N*, 2019, n° 15, p. 1165 ;
- S. Crevel, « Démembrement de propriété - L'article 595 du Code civil luit sur tous les baux de biens ruraux », *RD rur.* 2019, n° 470, comm. 18 ;
- H. Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP* 2019, éd. G., n° 16, p. 785 ;
- D. Krajewski, « Bail rural », *Annales des loyers* 2019, n° 1, p. 48 ;
- B. Peignot, « Le concours du nu-proprétaire s'impose pour la conclusion d'une convention pluriannuelle de pâturage », *Revue des Loyers* 2019, n° 993, p. 32 ;

Bornage

3e Civ., 13 décembre 2018, pourvoi n° 17-31.270 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'action en bornage ne peut être exercée lorsque des fonds sont séparés par une limite naturelle.

Dès lors, une cour d'appel déduit exactement de la séparation de parcelles par une falaise dessinant une limite, non seulement naturelle mais encore infranchissable sans moyens techniques appropriés, que l'action tendant à les borner n'est pas fondée.

Titre

BORNAGE - Action en bornage - Conditions - Exclusion - Cas - Fonds séparés par une limite naturelle.

Doctrine

- J-M. Roux, « Chronique – Droit foncier privé – Décembre 2018 – Bornage – Bornage judiciaire – Séparation des fonds – Limite naturelle – Falaise – Caractère infranchissable – Possibilité (non) », *Annales des loyers* 2019, n° 3, p. 128 ;
- C. Sizaïre, « Bornage - Conditions de l'action en bornage », *Construction – Urbanisme* 2019, n° 3, comm. 24 ;
- J-L. Bergel, « L'action en bornage ne peut être exercée lorsque les fonds sont séparés par une limite naturelle et infranchissable, comme une falaise », *RD imm.* 2019, n° 2, p. 90 ;
- V. Perruchot-Triboulet, « Chronique – Actualité du droit des biens (septembre 2018 – janvier 2019) – L'action en bornage ne peut être exercée lorsque les fonds sont séparés par une limite naturelle », *Revue Lamy de droit civil* 2019, n° 169, p. 31 ;

Copropriété

3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 18-16.717 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

Ayant retenu à bon droit qu'une notice descriptive, qui indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation, a pour rôle de déterminer les spécificités principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ni primer sur les dispositions claires du règlement et de l'état descriptif de division et relevé que ces dispositions conféraient aux lots litigieux des tantièmes des parties communes générales, leur consistance précise, leur destination et leur caractère privatif exclusif de toute partie commune, une cour d'appel en déduit exactement qu'une demande de requalification des parties privatives en parties communes doit être rejetée.

Titres 1

COPROPRIETE - Parties communes - Détermination - Règlement de copropriété - Etat descriptif de division - Vente en l'état futur d'achèvement - Notice descriptive – Portée.

VENTE - Vendeur - Obligations - Délivrance - Chose conforme - Notice descriptive - Valeur - Copropriété - Parties communes - Détermination

Sommaire 2

Saisie d'une action fondée sur les dispositions du V de l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et tendant au constat de l'abandon de locaux à usage collectif objets d'un lot distinct et à l'attribution de leur propriété au syndicat de copropriétaires, une cour d'appel, qui relève que le syndicat ne propose pas le paiement de l'indemnité prévue par le texte précité ni ne forme de demande visant à en voir fixer le montant, en déduit exactement que la demande doit être rejetée.

Titre 2

COPROPRIETE - Résidence de tourisme - Locaux à usage collectif - Lot distinct - Entretien - Défaut - Constat judiciaire d'abandon - Effets - Indemnité - Nécessité.

Rapprochements

3e Civ., 7 décembre 1988, pourvoi n° 87-13.271, *Bull.* 1988, III, n° 177 (cassation)

3e Civ., 19 juin 1996, pourvoi n° 94-12.354, *Bull.* 1996, III, n° 152 (cassation)

Doctrine

- M. A. Le Floch, L. A Poletti, « Copropriété et ensembles immobiliers complexes : 1^{er} semestre 2019 », *Defrénois 2019*, n° 38, p. 35 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Notice descriptive versus règlement de copropriété et état descriptif de division », *Gaz. Pal. 2019*, n° 30, p. 76 ;

-H. Périnet-Marquet, « Droit notarial de la construction : mai 2018-mai 2019 », *Defrénois 2019*, n°35, p.30-36 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Notice descriptive versus règlement de copropriété et état descriptif de division », *Gaz. Pal. 2019*, n°30, p.76-77 ;

- J-m. Roux, « Copropriété. Mai 2019 », *Annales des loyers 2019*, n°7, page(s) 94-99 ;

- J-R Bouyeure, « Note sous Cour de cassation », *Administrer 2019*, n°533, p. 60-62 ;

- C. Coutant-Lapalus, « Du rôle de la notice descriptive et du règlement de copropriété dans la détermination des parties privatives et des parties communes », *Loyers et Copr. 2019*, n°7, p.35-36 ;

- « Le règlement de copropriété déterminant de manière précise leur caractère privatif, les lots litigieux ne peuvent être qualifiés de parties commune », *JCP 2019, éd. N*, p.17 et 18 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Résidence de tourisme et parties communes », *Revue des Loyers 2019*, n°998, p. 311-314 ;

3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 18-17.334 (FS-P+B+I)

Sommaire

Est contraire au critère d'utilité, prévu par le premier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots de copropriété situés à des étages différents.

Titre

COPROPRIETE - Parties communes - Charges - Répartition - Services collectifs et éléments d'équipement commun - Ascenseur - Répartition en fonction de l'utilité - Conditions - Détermination.

Rapprochement

3e Civ., 23 juin 2010, pourvoi n° 09-67.526, *Bull.* 2010, III, n° 129 (cassation)

Doctrine

- « Les charges d'ascenseur doivent être réparties en fonction de son utilité pour chaque lot », *BPIM 2019*, n° 3, p. 30 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Le critère d'utilité, les charges d'ascenseur et le rôle du juge », *Revue des Loyers 2019*, n° 7, p. 33 ;
- J. R. Bouyeure, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 9 mai 2019, pourvoi numéro 18-17.334 », *Administrer 2019*, n° 533, p. 57 ;
- J. M. Roux, « Copropriété », *Annales des loyers 2019*, n° 7, p. 94 ;
- M. A. Le Floch, L. A Poletti, « Copropriété et ensembles immobiliers complexes : 1^{er} semestre 2019 », *Deffrénois 2019*, n° 38, p. 35 ;
- « Copropriété – Une répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots situés à des étages différents est contraire au critère de l'utilité », *JCP 2019*, éd. N, p.17 ;
- L. Guégan-Gélinet, « Répartition des charges d'ascenseur à parts égales et clause réputée non écrite », *Revue des Loyers 2019*, p. 309-310 ;

3e Civ., 14 mars 2019, pourvoi n° 18-10.379 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

Est irrecevable la demande en annulation d'une assemblée générale présentée par un copropriétaire qui a voté en faveur de certaines de ses décisions.

Titre 1

COPROPRIETE - Action en justice - Action individuelle des copropriétaires - Action en nullité d'une assemblée générale - Exercice - Copropriétaire ayant qualité pour agir - Copropriétaire ayant voté en faveur de certaines décisions.

Sommaire 2

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 566 du code de procédure civile, une cour d'appel qui déclare irrecevable la demande en annulation de diverses décisions adoptées au cours d'une assemblée générale, sans rechercher si cette demande subsidiaire n'était pas virtuellement comprise dans celle en annulation de l'assemblée générale et, dans l'affirmative, sans constater que cette demande initiale avait été formée hors délai.

Titres 2

APPEL CIVIL - Demande nouvelle - Prétention virtuellement comprise dans la demande originaire - Vérification nécessaire.
COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Annulation demandée -

Rapprochements

3e Civ., 7 septembre 2011, pourvoi n° 10-18.312, *Bull.* 2011, III, n° 139

3e Civ., 25 février 2016, pourvoi n° 14-29.760, *Bull.* 2016, III, n° 32

Doctrine

- M. Parmentier, « La demande d'annulation de résolutions d'assemblée générale peut-elle être virtuellement comprise dans la demande de nullité de l'assemblée dans son ensemble ? », *Gaz. Pal.* 2019, n°30, p.74-75 ;

- L. Guégan-Gélinet, «La demande d'annulation des décisions critiquées est virtuellement comprise dans celle visant l'assemblée générale », *Revue des loyers* 2019, p. 254 ;

- J-M. Roux, « Chronique – Copropriété – Mars 2019 – Assemblée générale – Demande d'annulation de l'assemblée – Qualité d'opposant - Portée », *Annales des loyers* 2019, p. 91 ;

- « Copropriété – Assemblée générale – Contestation – 1. Copropriétaire ayant voté en faveur de certaines résolutions irrecevable à contester l'assemblée dans son ensemble – 2. Demande d'annulation de l'assemblée tout entière en première instance – Demande d'annulation de certaines résolutions seulement en appel - Recevabilité », *Administrer* 2019, n° 531, p. 48 ;

- A. Lebatteux, «Assemblées générales - Recevabilité de la contestation », *Loyers et Copr.* 2019 n° 4, p. 24 ;

- H. Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP* 2019, éd. G, n° 16, p. 785 ;

- « Un copropriétaire ne peut demander l'annulation que des décisions auxquelles il s'est opposé », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, 2019, n° 2, p. 29 ;

3e Civ., 14 mars 2019, pourvoi n° 18-10.214 (FS-P+B+I)

Sommaire

La circonstance que le règlement d'une copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires.

Titres

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Syndicat secondaire - Constitution - Conditions - Détermination.

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Syndicat secondaire - Constitution - Conditions - Exclusion - Cas - clause du règlement de copropriété instaurant des parties communes spéciales - Appel de charges spéciale.

Doctrine

- C. Coutant-Lapalus, « Syndicat des copropriétaires – Conditions de création d'un syndicat secondaire », *Loyers et Copr.* 2019, p. 29 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Des conditions d'existence d'un syndicat secondaire », *Revue des loyers* 2019, p. 194 ;

- J-M. Roux, « Copropriété », *Annales des loyers* n° 5, 2019, p. 91 ;

- H. Périnet-Marquet, «Droit des biens », *JCP* 2019, éd. G, n° 16, p. 785 ;

- « Des parties communes et charges spéciales ne caractérisent pas l'existence d'un syndicat secondaire », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, n° 2, 2019, p. 30 ;

3e Civ., 14 mars 2019, pourvoi n° 17-26.190 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'approbation des comptes emporte seulement constatation de la régularité comptable et financière des comptes du syndicat. Ayant relevé qu'une assemblée générale des copropriétaires n'avait fait qu'approuver les comptes de l'exercice précédent comprenant une dépense inhérente à des travaux, une cour d'appel a pu en déduire que cette décision n'était entachée d'aucune irrégularité susceptible d'entraîner sa nullité.

Titres

COPROPRIETE - Syndicat de copropriété - Assemblée générale - Décision - Décision d'approbation des comptes de l'exercice écoulé - Portée.

COPROPRIETE - Syndicat de copropriété - Assemblée générale - Décision - Décision d'approbation des comptes de l'exercice écoulé comprenant une dépense inhérente à des travaux - Nullité – Exclusion

Rapprochements

3e Civ., 5 février 2014, pourvoi n° 12-19.047, *Bull.* 2014, III, n° 17 (cassation partielle)

3e Civ., 15 avril 2015, pourvoi n° 14-13.255, *Bull.* 2015, III, n° 39 (cassation partielle)

Doctrine

- J-M. Roux, « Copropriété », *Annales des loyers 2019*, p. 91 ;

- « L'approbation des comptes ne vaut pas ratification par le syndicat des actes du syndic », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* n° 2, p. 30 ;

- A. Lebatteux, « Assemblées générales - Portée de la décision d'approbation des comptes », *Loyers et Copr. 2019*, p. 23, comm. 60 ;

- « Charges – Obligation à la dette – Approbation des comptes par l'assemblée générale - Portée », *Administrer 2019*, mai, n° 531, p. 55 ;

3e Civ., 21 février 2019, pourvoi n° 18-13.543 (FS-P+B+I)

Sommaire

Viole l'article 460 du code de procédure civile une cour d'appel qui, statuant au fond, déclare prescrite l'action en référé d'un syndicat des copropriétaires en suppression d'un branchement des eaux usées et dit que le juge des référés a ordonné à tort la suppression matérielle de chambres meublées et la remise en état des lieux, alors qu'elle n'était pas saisie d'une voie de recours contre l'ordonnance de référé irrévocable.

Titres

ORDONNANCE - Voies de recours - Exercice (non) - Action au fond - Pouvoirs des juges - Détermination - Portée.

PROCEDURE CIVILE - Instance - Instance en référé - Distinction avec l'instance au fond – Portée

Doctrine

- C. Berlaud, « Appel d'une ordonnance de référé pour prescription : ne pas confondre les actions », *Gaz. Pal.*, 2019, n° 9, p. 43 ;

- Y. Strickler, « Appréciations divergentes en référé et au principal », *Procédures 2019*, n° 5, comm. 151 ;

3e Civ., 7 février 2019, pourvoi n° 17-31.101 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale. Dès lors, la notification au syndic du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé le rend opposable au syndicat des copropriétaires et donne ainsi aux acquéreurs la qualité de copropriétaires, tenus au paiement des charges de la copropriété à compter de la notification.

Titres

COPROPRIETE - Lot - Cession - Effets - Opposabilité au syndicat des copropriétaires - Conditions - Charges - Modification - Assemblée générale - Autorisation - Nécessité (non).

COPROPRIETE - Lot - Cession - Notification au syndic – Effet

Doctrine

- « Opposabilité au syndicat de la vente d'un lot issu d'une division », *Defrénois 2019*, n° 8, p. 5 ;
- L. Guégan-Gélinet, « Opposabilité au syndicat de la cession d'une fraction d'un lot divisé malgré l'absence d'approbation de la nouvelle répartition des charges », *Revue des loyers 2019*, p. 196 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente d'un lot de copropriété - Des conditions d'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession de lots issus d'une division », *Loyers et Copr. 2019*, comm. 65, p. 26 ;
- J-M. Roux, « Chronique – Copropriété – Janvier - Février 2019 – Charges – Division de lot – Approbation de la répartition des charges (non) – Opposabilité au syndicat (oui) », *Annales des loyers 2019*, p. 91 ;
- P-E. Lagraulet, « Opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession de fractions de lot divisé non subordonnée à la modification préalable de la répartition des charges », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale 2019*, n° 774 ;
- H. Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP 2019, éd.G*, n° 16, p. 785 ;
- « L'opposabilité de la vente d'un lot divisé est indépendante de la nouvelle répartition des charges », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* n° 2, 2019, p. 28 ;
- J-R. Bouyeure, *Administrer 2019*, n° 50, p. 47 ;

[3e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 17-28.611 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Un administrateur provisoire d'une copropriété ne peut être désigné sur le fondement de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 que si aucun mandat de syndic n'est plus en cours.

Dès lors, est légalement justifié l'arrêt confirmant la désignation d'un administrateur provisoire à compter de l'expiration du mandat en cours du syndic, ce dont il résulte que le mandat du syndic avait expiré lors de la prise de fonction de l'administrateur provisoire.

Titre

COPROPRIETE - Administrateur provisoire - Désignation - Désignation par ordonnance sur requête - Conditions - Expiration du mandat en cours du syndic.

Doctrine

- J-M. Roux, « Chronique – Copropriété – Décembre 2018 – Syndic – Absence de syndic – Recours à un syndic judiciaire (non) – Fondement – Syndic – Risque d'absence de syndic – Administrateur provisoire – Date de prise de fonction- Expiration du mandat (oui) », *Annales des Loyers 2019*, n° 3, p. 117 ;
- L. Guegan-Gélinet, « Désignation d'un administrateur provisoire en prévision du risque d'absence de syndic », *Revue des Loyers 2019*, n° 994, p. 94 ;
- A.Lebatteux, « Syndic - Conditions de désignation d'un administrateur judiciaire », *Loyers et Copr. 2019*, comm. 41 ;
- H. Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP 2019, éd. G*, n° 16, p. 785 ;

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-27.766 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'action en responsabilité délictuelle formée par un tiers à l'encontre d'un membre du conseil syndical d'une copropriété et fondée sur un manquement contractuel s'exerce dans les limites prévues par le second alinéa de l'article 1992 du code civil.

Dès lors, une cour d'appel a pu retenir qu'une négligence dans la surveillance des comptes du syndic ne constituait pas en soi, en l'absence de collusion frauduleuse démontrée entre le syndic et le président ou un membre du conseil syndical, une faute suffisamment grave pour engager la responsabilité du président ou du membre du conseil syndical.

Titres

COPROPRIETE - Conseil syndical - Membre - Responsabilité - Faute - Faute personnelle dans l'accomplissement de sa mission - Réparation du dommage causé à un tiers - Conditions - Faute grave - Défaut - Portée.

MANDAT - Mandataire - Responsabilité - Mandat gratuit - Faute - Appréciation - Article 1992, alinéa 2, du code civil - Applications diverses - Négligence du membre d'un conseil syndical dans la surveillance des comptes du syndic

RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Dommage - Réparation - Obligation - Bénéficiaires - Tiers à un contrat - Conditions - Dommage causé par un manquement contractuel - Appréciation - Portée

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Effets - Effet à l'égard des tiers - Dommage - Réparation - Condition

Doctrine

- H. Périnet-Marquet, « *Droit des biens* », *JCP* 2019, éd. G, n° 16, p. 785 ;

- J-M. Roux, « Copropriété », *Annales des loyers* 2019, n°1, p. 55 ;

- « Conseil syndical – Responsabilité – Prise en compte de la notion de mandat gratuit », *Administrer* 2019, n° 527, p. 42 ;

- L. Guégan-Gélinet, « Responsabilité délictuelle du conseil syndical et faute contractuelle », *Revue des Loyers* 2019, n° 993, p. 44 ;

- C. Berlaud, « Responsabilité civile du président du conseil syndical », *Gaz. Pal.*, 2019, n° 2, p. 32 ;

- C. Coutant-Lapalus, « Conseil syndical - Précisions sur les conditions de mise en œuvre de la responsabilité des membres du conseil syndical », *Loyers et Copr.* 2019, comm. 18 ;

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-27.526 (FS-P+B+I)

Sommaire

Dans une résidence services soumise au statut de la copropriété, la reprise du recouvrement, directement par le syndicat de copropriété, des charges relatives aux conventions de restauration et aux conventions hôtelières prévues au règlement de copropriété ne nécessite pas de modification de ce règlement.

Titres

COPROPRIETE - Résidence services - Charges - Services spécifiques - Recouvrement - Recouvrement direct par le syndicat des copropriétaires - Conditions - Modification du règlement de copropriété - Nécessité (non).

COPROPRIETE - Résidence services - Règlement - Modification - Nécessité - Exclusion - Cas - Recouvrement, par le syndicat des copropriétaires, des charges afférentes aux services spécifiques prévus par le règlement de copropriété

Doctrine

- « Pas de modification du règlement de copropriété si le fournisseur de services spécifiques change », *Bulletin pratique immobilier (BPIM) 2019*, n° 1, p. 50 ;
- « Les propriétaires de lots dans une résidence services soumise au statut de la copropriété sont redevables des charges relatives aux services spécifiques assurés par le syndicat des copropriétaires », *JCP 2018, éd. N*, n° 50, p. 9 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Résidence-services : l'appréciation objective de l'utilité des services rendus », *Revue des Loyers 2019*, n° 993, p. 41 ;
- A. Lebatteux, « Résidence services - Participation aux charges de restauration des copropriétaires non- résidents », *Loyers et Copr. 2019*, n° 1, comm. 19 ;
- J-M. Roux, « Chronique – Copropriété – Novembre 2018 - Charges – Restauration et prestations hôtelières – Critère de répartition – Utilité objective », *Annales des Loyers 2019*, n° 1, p. 56 ;
- M-A. Le Floch, « Recouvrement des charges dans les résidences-services en copropriété : notion d'utilité et compétence du syndicat », *Defrénois 2019*, n° 7, p. 26 ;
- « Résidences-services – Règlement de copropriété – Objet – Utilité des services en cause appréciée objectivement indépendamment de leur utilisation effective », *Administrer 2019*, n° 528, p. 44 ;

Lotissement

[3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 18-14.003 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

La décision de modifier le cahier des charges d'un lotissement peut valablement être adoptée à la majorité qualifiée de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, sans approbation par l'autorité compétente, dès lors que les statuts de l'association syndicale libre de ce lotissement, adoptés à l'unanimité des colotis, prévoient une telle règle de majorité.

Titre

LOTISSEMENT - Cahier des charges - Modification - Approbation par la majorité des colotis - Approbation par l'autorité compétente - Nécessité - Exclusion - Conditions – Détermination.

Rapprochement

3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-21.081, *Bull. 2018, III*, n° ??? (rejet)

Doctrine

- J-M. Roux, « Copropriété. Juin 2019 », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 87 ;
- V. Tournebise, « Cahier des charges de lotissement : pas de trêve estivale ! », *JCP 2019, éd. N*, n° 35, p. 8 ;
- « Le cahier des charges peut être modifié à la majorité prévue par les statuts de l'ASL du lotissement », *Bulletin pratique immobilier (BPIM) 2019*, n° 4, p. 16 ;

[3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-11.424 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

En exerçant la faculté que leur donne l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme de maintenir le règlement de lotissement pour échapper à sa caducité automatique, les colotis ne manifestent pas leur volonté de contractualiser les règles qu'il contient.

Titre

LOTISSEMENT - Règlement de lotissement - Règlement approuvé par l'autorité administrative - Contenu - Règles d'urbanisme - Caducité - Opposition des colotis - Effets - Caractère contractuel - Intention des parties - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 4 novembre 1998, pourvoi n° 96-13.122, *Bull.* 1998, III, n° 207 (cassation)

3e Civ., 15 décembre 1999, pourvoi n° 97-20.503, *Bull.* 1999, III, n° 247 (2) (rejet)

Doctrine

- J. Nalet, « La demande de maintien des règles du lotissement : quelles conséquences ? », *Deffrénois*, octobre 2019, n° 41, p. 28 ;

- Q. Guiguet-Schiélé, « Contractualisation du règlement de lotissement : preuve de la volonté non équivoque des colotis », *Gaz. Pal.* 2019, n° 28, p. 81 ;

- J-L. Bergel, « Conditions de la contractualisation des règles d'urbanisme d'un lotissement : en demandant le maintien du règlement de lotissement, les colotis n'ont pas manifesté leur volonté de contractualiser les règles », *RD imm.*, juin 2019, n° 6, p. 332 ;

- J-Ph. Meng, « Règlement de lotissement : pas de contractualisation sans volonté non équivoque des colotis », *Deffrénois*, juin 2019, n° 24, p. 41 ;

- P. Cornille, « Lotissements - Avoir voté pour le maintien des règles d'urbanisme dans le lotissement ne contractualise pas les dispositions maintenues », *Construction – Urbanisme*, 1er mai 2019, n° 5, p. 28 ;

Propriété

[3^e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 17-13.550 \(F-P+B+I\)](#)

Sommaire

Ne procède pas d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir appartenant à l'administration et n'a pas pour effet l'extinction d'un droit de propriété l'abattage, même sans titre, d'une haie implantée sur le terrain d'une personne privée. La demande de remise en état des lieux relève en conséquence de la seule compétence de la juridiction administrative.

[3^e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-20.068 \(F-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires a pour objet la conservation des droits de ceux-ci et entre dans la catégorie des actes conservatoires que chacun d'eux peut accomplir seul.

Titres

INDIVISION - Chose indivise - Acte conservatoire - Définition - Action en revendication de la propriété indivise et en contestation des actes conclus sans le consentement des indivises.

INDIVISION - Action en justice - Action intentée par un seul indivisaire - Qualité pour agir - Action conservatoire - Revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans

le consentement des indivises

PROPRIETE - Action en revendication - Exercice - Qualité - Indivisaire agissant seul - Acte conservatoire

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 17-27.628 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les propriétaires riverains des voies du domaine public routier n'ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété que si le déclassement est consécutif à un changement de tracé de ces voies ou à l'ouverture d'une voie nouvelle.

Titre

VOIRIE

Voie publique – Emprise – Droit des riverains – Droit de priorité – Bénéficiaires – Etendue – Détermination - Portée

3e Civ., 4 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.119 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

L'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME

Article 8 - Respect du domicile - Atteinte - Caractérisation - Cas - Occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui - Expulsion - Ingérence légitime - Ingérence destinée à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien - Ingérence proportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété protégé par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

PROPRIETE - Droit de propriété - Atteinte - Applications diverses - Occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui - Expulsion - Effets - Proportionnalité par rapport au droit au respect du domicile de l'occupant

Rapprochements

3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-25.469, *Bull.* 2017, III, n° 145 (cassation)), et les arrêts cités

3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 16-15.792, *Bull.* 2018, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- J. Hocquard, « De l'absolutisme du droit de propriété », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 31 ;

- « Le droit de propriété prime le droit au respect du domicile », *Bulletin pratique immobilier 2019*, n°4, p.36 ;

- « Droit pour le propriétaire d'obtenir en référé l'expulsion des occupants sans droit ni titre de son bien », *Deffrénois 2019*, n°29-34, p.7 ;

- « Droit de propriété, droit au respect du domicile et proportionnalité : nouvelle mesure d'expulsion », *Revue juridique personne & familles 2019*, n°9, p. 23-24 ;

3e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-26.210 (FS+P+B+I)

Sommaire

En l'absence de voie de fait, il n'appartient pas au juge judiciaire d'enjoindre à l'administration de déclasser un bien ayant fait par erreur l'objet d'une décision de classement dans la voirie communale.

Titre

SÉPARATION DES POUVOIRS - Voirie - Chemin communal - Contestation - Contestation relative à la propriété - Compétence du juge judiciaire - Exclusion - Conditions - voie de fait – Défaut.

Doctrine

- J. L. Bergel, « Propriété et domanialité publique ou privée d'une prétendue voie communale », *RD imm.*, 2019, n° 9, p. 446-447 ;
- D. Lochouarn, « Quand la voix du droit exclut la voie de fait de la voirie communale », *Dr. rur.* 2019, n° 475, p. 39-40 ;
- S. Deliancourt, « Droit foncier public. Mai 2019 », *Annales des loyers* 2019, n° 7, p. 116 ;
- M. Touzeil-Divina, « Défense itérative est faite au "pouvoir" judiciaire d'administrer ! », *JCP* 2019, éd. G, n° 21, p. 1033 ;
- G. Eveillard, « Le juge judiciaire et les voies incorporées prétendument à tort dans la voirie publique », *Droit administratif* 2019, 8, p. 58-61 ;
- Q. Guiguet-Schiélé, « Pas de voie de fait malgré le classement illégal du chemin dans la voirie communale », *Gaz. Pal.* 2019, n°28, p.80-81 ;
- M. Touzeil-Divina, « Compétence administrative ou judiciaire - Défense itérative est faite au « pouvoir » judiciaire d'administrer ! », *JCP* 2019, éd. G, n° 21, p. 1033 ;

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-22.508 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

L'usage commun des chemins d'exploitation n'est pas régi par les règles de l'indivision. Chaque propriétaire riverain dispose du droit d'en interdire l'accès aux non-riverains.

Titres

INDIVISION - Chose indivise - Usage - Exclusion - Cas - Chemin d'exploitation – Portée.
VOIRIE - Chemin d'exploitation - Droits des riverains - Usage - Accès au public - Interdiction - Conditions – Détermination

Doctrine

- V. Perruchot-Triboulet, « Actualité du droit des biens (septembre 2018-janvier 2019) », *Lamy Droit civil* 2019, n° 169, p. 28-32 ;
- S. Prigent, « L'usage commun des chemins d'exploitation », *AJDI* 2019, n° 7, p. 557-558 ;
- L. Tranchant, « Biens-Propriété : 1er semestre 2019 », *Deffrénois* 2019, n° 27, p. 33-37 ;
- N. Rudulier, « Chemin d'exploitation : exclusion du régime de l'indivision », *AJDI* 2019, n° 9, p. 643-644 ;
- A-L. Thomat-Raynaud, « Statut des chemins d'exploitation : une communauté d'usage non régie par les règles de l'indivision », *Gaz. Pal.* 2019, n° 13, p. 78 ;
- J-L. Bergel, « L'usage commun des chemins d'exploitation n'est pas régi par les règles de l'indivision et chaque propriétaire riverain dispose du droit d'en interdire l'accès aux non-riverains », *RD imm.* 2019, n° 2, p. 91 ;
- D. Lochouarn, « Accès au public – Tout propriétaire riverain d'un chemin d'exploitation peut en

interdire l'accès au public », *RD rur. 2019*, n° 470, comm. 20 ;
- M. Dupre, Nouvelles précisions sur le chemin d'exploitation », *Les Petites affiches 2019*, n° 24, p. 8 ;
- V. Perruchot-Triboulet, *Revue Lamy de droit civil 2019*, n° 169, p. 28 (2) ;
- B. Vareille, A. Chamoulaud-Trapiers, « Indivision : deuxième semestre 2018 », *Deffrénois 2019*, n° 10, p. 26 ;
- P-L. Niel, « Les règles de l'indivision en jouissance à l'épreuve de l'usage commun des chemins d'exploitation », *Les Petites Affiches 2019*, n° 47, p. 11 ;

Servitude

3e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-20.119 (F-P+B+I)

Sommaire

L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée.

Doctrine

-C. Latil, « L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice d'une servitude légale de passage conventionnellement aménagée », *JCP 2019, éd.N*, n°45, p.11 ;

3e Civ., 6 juin 2019, pourvoi n° 18-14.547, 18-15.386 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

Un service créé à la charge d'un fonds au profit d'un fonds voisin constitue une servitude, laquelle ne peut interdire au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété.

Titre sommaire 1

SERVITUDE - Définition - Création d'un droit réel - Droit exclusif interdisant au propriétaire la jouissance de sa propriété (non)

sommaire 2

Un géomètre-expert, chargé d'établir l'état descriptif de division et le règlement de copropriété d'un immeuble, est tenu, nonobstant la qualité de professionnel de l'immobilier de son client, d'attirer l'attention de celui-ci sur le fait que partie d'un lot se situe sur une parcelle dont, selon son titre, celui-ci n'apparaît pas propriétaire.

Titre sommaire 2

ARCHITECTE ENTREPRENEUR

Géomètre - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Obligation de renseigner - Etendue - Client professionnel de l'immobilier - Absence d'influence - Portée.

Rapprochement

3e Civ., 24 mai 2000, pourvoi n° 97-22.255, *Bull. 2000, III*, n° 113 (cassation partielle)

Doctrine

- « Servitude : limite à la création d'un droit de jouissance sui generis », *Deffrénois 2019*, n° 26, p. 5 ;
- « Une servitude ne saurait interdire au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa

- propriété », *BPIM 2019*, n° 4, p. 44 ;
- B. Sturlèse, J. Laurent, « Le droit réel de jouissance spécial ne peut sauver une servitude irrégulière », *Deffrénois 2019*, n° 27, p. 25 ;
 - F. Danos, « Servitude et droit réel de jouissance spéciale », *JCP 2019*, éd. G, n° 27, p. 1294 ;
 - B. Sturlèse, « Précisions jurisprudentielles sur la qualification des droits réels », *Gaz. Pal. 2019*, n° 26, p. 15 ;
 - F. Vern, « Précisions jurisprudentielles sur la qualification des droits réels », *Gaz. Pal. 2019*, n° 26, p. 19 ;
 - C. Berlaud, « Un service à la charge d'un fonds, c'est une servitude », *Gaz. Pal. 2019*, n° 26, p. 41 ;
 - C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 93 ;
 - B. Sturlèse, « Comment cantonner le domaine des droits réels de jouissance spéciale pour préserver celui des autres droits réels ? », *D. 2019*, n° 30, p. 1684 ;
 - J. Dubarry, « Comment cantonner le domaine des droits réels de jouissance spéciale pour préserver celui des autres droits réels ? », *D. 2019*, n° 30, p. 1689 ;
 - F. Danos, « Servitude et droit réel de jouissance spéciale », *JCP 2019*, éd. G, n° 27, p. 1294 ;
 - B. Sturlèse, J. Laurent, « Le droit réel de jouissance spécial ne peut sauver une servitude irrégulière », *Deffrénois 2019*, n° 27, p. 25 ;
 - « Servitude : limite à la création d'un droit de jouissance sui generis », *Deffrénois 2019*, n°26, p. 5 ;
 - F. Vern, « Le juge et la qualification des droits réels », *JCP 2019*, éd. N, n° 25, p. 7 ;

3e Civ., 20 juin 2019, pourvoi n° 18-12.278 (F-P+B+I)

Sommaire

Les dispositions de l'article 673 du code civil, conférant au propriétaire du fond, sur lequel s'étendent les branches d'un arbre implanté sur le fonds de son voisin, le droit imprescriptible de contraindre celui-ci à les couper, ne sont applicables qu'aux fonds contigus.

Titre

SERVITUDE - Servitudes diverses – Plantations – Elagage – Droit imprescriptible – Domaine d'application – Fonds contigus - Nécessité

Rapprochement

3e Civ., 2 février 1982, pourvoi n° 81-12.532, Bull. 1982, III, n° 34 (rejet)

Doctrine

- J. M. Roux, « Droit foncier privé », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 107 ;
- E. Martinez, « Obtenir l'élagage d'un arbre donnant sur une propriété contiguë », *Fiches pratiques*, 28 juin 2019 ;
- E.Meiller, « Précisions quant au droit de réclamer l'élagage », *JCP 2019*, éd.N, p.10 ;
- D.Pelet, « Le droit de contraindre son voisin à couper les branches de ses arbres ne vaut qu'entre fonds contigus », *D. actu.*, 22 juillet 2019 ;

3e Civ., 24 janvier 2019, pourvoi n° 17-25.793 (FS-P+B+I)

Sommaire

La nullité d'un acte pour défaut d'objet, laquelle ne tend qu'à la protection des intérêts privés des parties, relève du régime des nullités relatives.

Sous l'empire de l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le point de départ du délai quinquennal de prescription d'une action en nullité d'un contrat pour défaut d'objet se situait au jour de l'acte. La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile n'a pas eu pour effet de modifier le point de départ du délai de la prescription extinctive ayant commencé à courir antérieurement à son entrée en vigueur.

Titres

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Objet - Absence - Sanction - Nullité relative – Portée.

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Article 1304, alinéa 1, du code civil - Domaine d'application - Action en nullité pour défaut d'objet - Délai - Point de départ - Détermination - Application de la loi nouvelle - Effet

Doctrine

- D. Houtcieff, « L'objet est sanctionné par la nullité relative : bis repetita placent », *Gaz. Pal.* 2019, n° 14, p. 21 ;

- « Nullité d'un acte constitutif d'une servitude pour défaut d'objet: incidence de la réforme de 2008 sur la prescription extinctive », *JCP 2019, éd. N*, n° 5, p. 11 ;

- J. Klein, « Action en nullité pour absence d'objet : précisions sur les règles de prescription et leur application dans le temps » *JCP 2019, éd. G*, n°11, p. 478 ;

- J. Blanchet, « Procédure – Action en nullité pour défaut d'objet : quid du point de départ de la prescription extinctive ? », *Revue de droit civil Lamy 2019*, n° 168, p. 8 ;

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

Association syndicale

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-28.871 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les articles 22 et 24 de la loi du 21 juin 1865 n'étant pas d'ordre public, une association syndicale libre est fondée à prévoir dans ses statuts la désignation d'un directeur non membre de l'association.

Titre

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Statuts - Directeur non membre de l'association – Désignation – Possibilité

Rapprochement

3e Civ., 11 décembre 1973, pourvoi n° 72-12.047, Bull. 1973, III, n° 620, p. 450 (rejet)

Doctrine

- « Fausseté des mentions de l'assemblée générale d'une association syndicale libre : pas de responsabilité du notaire », *JCP 2019, éd. N*, n°28, p.12 ;

- M. A Le Floch, L. A. Poletti, « Copropriété et ensembles immobiliers complexes : 1^{er} semestre 2019 », *Defrénois 2019*, n° 38, p. 35 ;

3e Civ., 17 janvier 2019, pourvoi n° 17-26.490 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une cour d'appel fait l'exacte application de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et de l'article L. 322-1 du code de l'urbanisme en retenant qu'une société propriétaire de lots non encore vendus et l'acquéreur d'un local commercial, qui était dispensé de contribuer aux travaux du fait des conditions de défiscalisation de l'opération, ont la qualité de propriétaire intéressé par l'exécution des travaux, laquelle n'implique pas leur paiement, et peut en déduire que la constitution des AFUL et leur mode de fonctionnement n'étaient entachés d'aucune irrégularités.

Titre

ASSOCIATION SYNDICALE - Association foncière urbaine libre - Constitution - Régularité - Conditions - Qualité de membre - Détermination - Cas - Propriétaire intéressé par l'exécution des travaux.

Doctrine

- M. Mekki, « La responsabilité civile du notaire : "oublie que t'as aucune chance, vas-y fonce! On sait jamais, sur un malentendu ça peut marcher ! » *Gaz. pal.* 2019, n° 15, p. 25 ;
- Y. Dagonne-Labbé, « Le rôle causal du manquement du notaire », *Defrénois* 2019, n° 15, p.25 ;
- « Notaire - Acte constatant le transfert de propriété et responsabilité du notaire », *JCP* 2019 éd. N, n° 4, p. 10 ;
- « Opération de défiscalisation Malraux, création d'une AFUL et responsabilité du notaire séquestre », *Defrénois* 2019, n° 6, p. 12 ;

Architecte entrepreneur

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-16.986 (FS-P+B+I)

Sommaire

Justifie légalement sa décision de dire que des non-conformités aux normes parasismiques constituent un désordre de nature décennale, une cour d'appel qui, ayant relevé que le décret n°91-461 du 14 mai 1991, modifié par celui du 13 septembre 2000, rendait les normes parasismiques applicables aux modifications importantes des structures des bâtiments existants et constaté que les travaux réalisés avaient apporté de telles modifications, en a exactement déduit que ces normes devaient s'appliquer.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité – Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage – Garantie décennale – Domaine d'application – Défaut de conformité aux règlements parasismiques – Conditions – Détermination

Rapprochement

3^e Civ., 11 mai 2011, pourvoi n°10-11.713, *Bull.* 2011, III, n°70 (cassation partielle), et l'arrêt cité

3e Civ., 23 mai 2019, pourvoi n° 18-15.286 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable l'action formée contre un architecte par des maîtres de l'ouvrage, retient que ceux-ci n'ont pas saisi pour avis

le conseil régional de l'ordre des architectes avant la présentation de leur demande en première instance alors que le contrat d'architecte comporte une clause selon laquelle "En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir pour avis le conseil régional de l'ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire", sans rechercher, au besoin d'office, si l'action, exercée postérieurement à la réception de l'ouvrage, en réparation de désordres rendant l'ouvrage impropre à sa destination, n'était pas fondée sur l'article 1792 du code civil, ce qui rendait inapplicable la clause litigieuse.

Titres

ARCHITECTE - Contrat avec le maître de l'ouvrage - Clause instituant un préalable obligatoire de conciliation - Mise en œuvre - Conditions - Détermination.

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Exercice - Condition - Saisine préalable pour avis du conseil régional de l'ordre des architectes instituée par une clause du contrat en cas de litige sur son exécution - Application - Possibilité (non)

Rapprochement

3e Civ., 23 mai 2007, pourvoi n° 06-15.668, *Bull.* 2007, III, n° 80 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Y. Strickler, « Qualification juridique des faits et relevé d'office - Clause de conciliation préalable », *Procédures 2019*, n° 8-9, comm. 221 ;

- « L'action en décennale contre l'architecte n'est pas subordonnée à la saisine du conseil de l'Ordre », *BPIM 2019*, n°4, p.20 ;

- M-L. Pagès-de-Varenne, « Clause saisine préalable du conseil de l'ordre des architectes non applicable aux actions fondées sur l'article 1792 du Code civil », *Construction urbanisme 2019*, n°7, p.31 ;

- B. Boubli, « Le défaut de mise en œuvre de la clause imposant la saisine préalable de l'Ordre des architectes ne rend pas irrecevable l'action fondée sur la garantie décennale », *RD imm.*, 2019, n°7, p.397-399 ;

3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-13.734 (FS-P+B+I)

Sommaire

La prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves.

Dès lors viole l'article 1792-6 du code civil une cour d'appel qui retient qu'une réception tacite peut être retenue si la preuve est rapportée d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage sans réserves.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise de possession des lieux - Paiement du montant des travaux réalisés - Volonté non équivoque de recevoir - Présomption - Portée.

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise de possession des lieux - Paiement du montant des travaux réalisés - Volonté non équivoque de recevoir - Caractère suffisant

Rapprochement

3e Civ., 30 janvier 2019, pourvois n° 18-10.699 et 18-10.197, *Bull.* 2019, III, n° ??? (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- C-E. Bucher, « Construction - Précisions sur la réception de l'ouvrage », *JCP 2019, éd. N*, n° 19, p. 11 ;
- M-L. Pagès de Varenne, « Réception tacite avec ou sans réserve », *Construction-urbanisme*, 2019, 6, p. 28-29 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction. Avril 2019 », *Annale des loyers 2019*, p. 123-126 ;
- B. Boubli, « La prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves », *RD imm.*, 2019, n°6, p. 336-337 ;

3e Civ., 4 avril 2019, pourvoi n° 18-11.021 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant relevé que des travaux concernaient des travaux de charpente métallique, couverture, bardage, création de poutres et poteaux métalliques, que l'ensemble charpente-chemin de roulement était constitué d'une structure fixe ancrée au sol, dont l'ossature métallique reposait sur des poteaux érigés sur des fondations en béton et qui prolongeait un bâtiment trentenaire préexistant dans une halle 1 et prenait appui pour une de ses deux files sur une halle 2 et sa structure, une cour d'appel a pu en déduire que cette installation constituait un ouvrage et que son ancrage au sol et sa fonction sur la stabilité de l'ensemble en faisaient un ouvrage de nature immobilière.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Construction d'un ouvrage - Définition – Cas.

Rapprochements

3e Civ., 18 juillet 2001, pourvoi n° 99-12.326, Bull. 2001, III, n° 97 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 19 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.283, Bull. 2017, III, n° 5 (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- « Une installation industrielle peut être un ouvrage relevant de la garantie décennale », *BPIM 2019*, n° 3, p. 22 ;
- M-L. Pagès de Varenne, « Équipements industriels et ouvrages », *Construction urbanisme*, 2019, p. 29-30 ;
- M. Faure-Abbad, « Une installation à vocation industrielle peut constituer un ouvrage au sens de l'article 1792 », *RD imm.*, 2019, p. 344-347 ;

3e Civ., 4 avril 2019, pourvoi n° 18-12.410 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une cour d'appel, qui retient que la clause d'un contrat d'assurance stipulant que, "si la réception n'est pas écrite, elle peut être tacite. Cet accord tacite se constate lorsque par l'absence de réclamation sur une période significative, le maître de l'ouvrage a clairement signifié qu'il considérait les travaux comme conformes au marché. En aucun cas, la simple prise de possession des lieux ne vaut réception en soi, même si ultérieurement la date de cette prise de possession est considérée comme le point de départ des divers délais" est valable et opposable à la victime et qui relève que le maître de l'ouvrage a pris possession des lieux, que les désordres sont survenus dès

l'installation dans les lieux, que le maître de l'ouvrage a appelé à plusieurs reprises l'entreprise pour qu'elle intervienne, que le constat des dysfonctionnements a donc été immédiat, dès l'entrée dans les lieux, ce qui ne permet pas de retenir l'absence de réclamation sur une période significative, en déduit exactement que les conditions d'une réception tacite au sens de la clause ne sont pas remplies et que l'assureur n'est pas tenu de garantir les désordres.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise de possession des lieux - Volonté non équivoque de recevoir - Clause d'un contrat d'assurance relative à la réception tacite - Opposabilité – Portée.

Rapprochements

3e Civ., 24 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.415, *Bull.* 2016, III, n° 158 (cassation partielle)
3e Civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-24.752, *Bull.* 2017, III, n° 137 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 31 janvier 2007, pourvoi n° 05-18.959, *Bull.* 2007, III, n° 10 (rejet)

Doctrine

- J. Mel, « Assurance-construction : existe-t-il toujours une différence entre "exclusion" et "condition" de garantie ? », *Gaz. Pal.* 2019, n° 30, p. 66 ;
- L. Erstein, « Construction - Validité et opposabilité d'une clause relative à la réception tacite d'un ouvrage », *JCP* 2019, *éd. N*, n° 16, p. 12 ;
- M-L. Pages de Varenne, « Réception tacite et clause contractuelle dans le contrat d'assurance », *Construction-urbanisme*, 2019, p.26 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction Avril 2019 », *Annales des loyers* 2019, p.123-126 ;
- B. Boubli, « Les modalités de la réception tacite peuvent résulter d'une clause contractuelle », *RD imm.*, 2019, p.337-338 ;
- J. Mel, « Le maître d'ouvrage et la boule de cristal ou l'opposabilité de la clause de la police responsabilité civile décennale du constructeur qui définit la réception tacite », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale* 2019, n°781 ;
- « Validité et opposabilité d'une clause relative à la réception tacite d'un ouvrage », *JCP* 2019, *éd.N*, p.12 ;

3e Civ., 7 mars 2019, pourvoi n° 18-11.741 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations une cour d'appel qui rejette les demandes fondées sur la présomption de responsabilité des constructeurs de l'article 1792 du code civil, après avoir constaté que le désordre affectant un insert avait causé un incendie ayant intégralement détruit une habitation de sorte qu'il importait peu que l'insert eût été dissociable ou non, d'origine ou installé sur existant.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Éléments d'équipement du bâtiment - Malfaçons rendant l'ouvrage impropre à sa destination
ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Ouvrage en son ensemble impropre à sa destination - Désordres affectant des éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant

Rapprochement

3e Civ., 26 octobre 2017, pourvoi n° 16-18.120, *Bull.* 2017, III, n° 119 (rejet) et l'arrêt cité

Doctrine

- H. Périnet-Marquet, « Droit notarial de la construction : mai 2018-mai 2019 », *Defrénois* 2019, n°35, p.30-36 ;
- H. Groutel, Responsabilité décennale : domaine d'application, *Resp. civ. et assur.*, 2019, n°7, p. 25-26 ;
- J. Bigot, L. Mayaux, J-P. Karila, J. Kullmann, D. Langé, « Droit des assurances », *JCP*, 2019, éd. G, n°25, p.1219-1225 ;
- E. Debaets, N. Jacquinet, « Droit constitutionnel janvier 2018-décembre 2018 », *D.* 2019, n°22, p.1248-1258 ;
- C. Cerveau-Colliard, « L'incendie d'un insert relève de la responsabilité décennale », *Gaz. Pal.*, 2019, n°22, p.70 ;
- M et J. Zavaró, « Construction. Janvier, février et mars 2019 », *Annales des loyers* 2019, n°5, p.122-125 ;
- M. Poumarède, « La garantie décennale, une garantie d'usage ? », *RD imm.* 2019, n° 5, 2019, p. 286 ;
- M-L. Pagès-de Varenne, « Responsabilité décennale, notion de réception contradictoire », *Construction-Urbanisme*, 2019, n° 4, p. 22 ;
- J. Mel, « On conquiert à force de persévérance : l'exemple des dommages causés à l'existant par un élément d'équipement », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 2019, n° 777 ;

3e Civ., 7 mars 2019, pourvoi n° 18-12.221 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant relevé qu'une entreprise avait été convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et par une télécopie du même jour, adressée et reçue au numéro figurant sur les procès-verbaux des réunions de chantier et où avaient été adressées des télécopies de l'architecte notifiant à l'entrepreneur des erreurs d'exécution, une cour d'appel retient, à bon droit, que la réception prononcée en présence du maître de l'ouvrage et du maître d'œuvre était contradictoire.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception contradictoire - Entrepreneur dûment convoqué - Présence du maître de l'ouvrage et du maître d'œuvre – Portée.

Rapprochements

3e Civ., 12 janvier 2011, n° 09-70.262, *Bull.* 2011, III, n° 3 (1) (cassation partielle)

3e Civ., 3 juin 2015, pourvoi n° 14-17.744, *Bull.* 2015, III, n° 53 (rejet)

Doctrine

- F-X. Ajaccio, A. Caston, R. Porte, « La réception était contradictoire ! », *Gaz. Pal.*, 2019, n°19, p.77-78 ;
- M-L. Pagès-de Varenne, « Notion de réception contradictoire », *Construction-Urbanisme*, 2019, n° 4, p. 21 ;
- M. Laroche, « La passivité, source de responsabilités et de déchéances en droit des affaires », *Gaz. Pal.*, 2019, p.39 ;
- B. Boubli, « La réception des travaux doit être contradictoire », *RD imm.*, 2019, n°6, p.334-335 ;
- M. et J. Zavaró, « Construction. Janvier, février et mars 2019 », *Annales des loyers* 2019, p.122-125 ;

3e Civ., 14 février 2019, pourvoi n° 17-26.403 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'imprécision des termes de la clause G 6.3.1 des conditions générales d'un contrat d'architecte, intitulée "Responsabilité et assurance professionnelle de l'architecte", rendait nécessaire, que l'application de cette clause, qui excluait la solidarité en cas de pluralité de responsables, n'était pas limitée à la responsabilité solidaire, qu'elle ne visait "qu'en particulier", une cour d'appel en a déduit à bon droit qu'elle s'appliquait également à la responsabilité in solidum.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Exonération - Clause excluant la solidarité - Domaine d'application - Etendue - Imprécision - Interprétation - Responsabilité in solidum.

SOLIDARITE - Obligation in solidum - Cas - Architecte entrepreneur - Clause du contrat d'architecte excluant la solidarité - Domaine d'application - Etendue - Imprécision – Interprétation

Doctrine

- C. Cattalano, « La clause d'exclusion de la solidarité peut être interprétée comme excluant aussi l'obligation in solidum », *AJ Contrats d'affaires - Concurrence – Distribution*, 2019, n° 5, p. 255 ;
- H. Groutel, « Contrat d'architecte : exclusion de la responsabilité in solidum », *Responsabilité civile et assurances*, 2019, n° 5, p. 27 ;
- « Une clause du contrat peut exclure la « Responsabilité in solidum » », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, 2019, n° 2, p. 22 ;
- J-P. Karila, « Assurance de responsabilité professionnelle de l'architecte : clause d'exclusion de solidarité et responsabilité in solidum », *Revue Générale du Droit des Assurances*, 2019, n° 4, p. 24 ;
- M-L. Pages de Varenne, « Clauses excluant les conséquences de la responsabilité solidaire ou in solidum », *Construction-Urbanisme 2019*, n° 4, p. 23 ;
- F-X Ajaccio, A. Gaston, R. Porte, « Responsabilité contractuelle : une reconnaissance tonitruante de la clause excluant les condamnations in solidum ! », *Gaz. Pal.*, 2019, p.79 ;
- B. Boubli, « Le contrat d'architecte peut stipuler valablement une clause d'exclusion de toute condamnation in solidum », *RD imm.*, 6 avril 2019, n° 4, p. 214 ;
- P. Grignon, « Clause relative aux parties : clause d'exclusion de responsabilité in solidum, une validité confirmée », *JCP 2019, éd.E, I*, 38-39 ;
- C. Cerveau-Colliard, « L'aménagement de la responsabilité civile contractuelle de l'architecte », *Gaz. Pal.*, 2019, p.70-71 ;
- P. Meneghetti, « Sélection des dernières décisions en responsabilité et assurances es constructeurs », *Opérations immobilières*, n°116, p. 49-52 ;

[3e Civ., 30 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.699, 18-10.197 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'achèvement de la totalité de l'ouvrage n'est pas une condition de la prise de possession d'un lot et de sa réception.

Le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et sa prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise de possession d'un lot - Conditions - Achèvement de la totalité de l'ouvrage (non).

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise

de possession des lieux - Paiement du montant des travaux réalisés - Volonté non équivoque de recevoir - Présomption

Rapprochements

3e Civ., 11 février 1998, pourvoi n° 96-13.142, *Bull.* 1998, III, n° 28 (cassation partielle) et l'arrêt cité

3e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-11.260, *Bull.* 2017, III, n° 60 (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- F-X Ajaccio, A. Gaston, R. Porte, « Nouvelle doctrine en matière de réception de travaux », *Gaz. Pal.*, 2019, 1, p.75 ;

- B. Boubli, « La réception d'un lot peut être tacite », *RD imm.*, 2019, n° 4, p. 216 ;

- M-L. Pagès-De Varenne, « Présomption de réception tacite d'un lot », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} mars 2019, n° 3, comm. 28 ;

- N. Lacoste, « Présomption de réception tacite par le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et la prise de possession par le maître de l'ouvrage », *Revue de droit civil Lamy*, 1^{er} mars 2019, n° 168, p. 6 ;

3e Civ., 30 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.941 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les héritiers d'un maître d'œuvre sont tenus des conséquences dommageables de l'exécution du contrat de louage par le de cujus en raison de la transmission des obligations.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Maître d'oeuvre - Décès - Effets - Obligations des héritiers – Détermination

Doctrine

- « Les ayants droit de l'architecte répondent des conséquences dommageables de l'exécution du contrat », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* 2019, n° 2, p. 21 ;

- G. Drouot, C-M. Pégliion-Zika, « Les héritiers de l'architecte sont tenus de la mauvaise exécution du contrat par leur auteur », *Revue Juridique Personnes et Famille (RJPF)*, 2019, n° 4, p. 43 ;

- « Responsabilité décennale : transmission successorale », *Responsabilité civile et assurances* 2019, n° 4, p. 19 ;

- M-L. Pagès-De Varenne, « Décès du maître d'œuvre et garantie décennale », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} mars 2019, n° 3, comm. 26 ;

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° 17-22.112 (FS-P+B+I)

Sommaire

La clause qui subordonne l'acquisition de la garantie à la réalisation d'une étude technique ne constitue pas une exclusion de garantie.

Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations la cour d'appel qui, après avoir constaté que la réalisation d'un mur de soutènement avait été prévue et confiée par le maître de l'ouvrage à un entrepreneur par un contrat distinct du contrat de construction de maison individuelle, condamne le constructeur de maison individuelle à réparer les désordres résultant de l'édification de ce mur.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Assurance - Assurance responsabilité - Garantie - Exclusion - Défaut - Cas - Clause subordonnant l'acquisition de la garantie à la résiliation d'une étude technique.

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Garantie - Obligation - Exclusion - Défaut - Cas - Clause subordonnant l'acquisition de la garantie à la résiliation d'une étude technique

ASSURANCE RESPONSABILITE - Garantie - Exclusion - Disposition de la police - Clause subordonnant l'acquisition de la garantie à la résiliation d'une étude technique – Effets

Doctrine

- P. Dessuet, « La clause qui subordonne l'acquisition des garanties obligatoires à la réalisation d'une étude technique ne constitue pas une exclusion de garantie et ne peut donc être réputée non écrite en tant qu'exclusion prohibée par les clauses-types », *RD imm.*, 22 février 2019, n° 2, p. 109 ;

- F-X. Ajaccio, A. Caston, R. Porte, « Entrée en force de la « condition de garantie » en assurance obligatoire de responsabilité décennale ! », *Gaz. Pal.*, 26 février 2019, n° 8, p. 67 ;

- H. Groutel, « Assurance construction – Garantie de la responsabilité décennale », *Responsabilité civile et assurances*, 1^{er} février 2019, n° 2, comm. 55 ;

- « En assurance RC décennale la garantie peut être subordonnée à la réalisation d'une étude technique », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, 2019, n° 1, p. 39 ;

- J-P. Karila, « Risque garanti : distinction entre exclusion et condition de garantie », *Revue Générale du Droit des Assurances*, 2019, n° 2, p. 27 ;

- J. Bigot, L. Mayaux, J-P. Karila, J-P. Kullmann, D. Langé, L. Mayaux, « Droit des assurances », *JCP 2019, éd.G*, n°25, p. 1219-1225 ;

- H. Groutel, « Un an de droit des assurances (janvier-décembre 2018) », *Responsabilité civile et assurances*, 2019, 5, p.5-13 ;

3e Civ., 8 novembre 2018, pourvoi n° 17-24.333, 17-26.120 (FS-P+B+I)

Sommaire

En application du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, un entrepreneur, y compris de travaux publics, est responsable de plein droit vis-à-vis des voisins victimes pour avoir exercé une activité en relation directe avec le trouble anormal causé, nonobstant le fait que l'origine du dommage, causé par un véhicule, soit située sur le domaine public.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR

Responsabilité - Responsabilité à l'égard des tiers - Troubles anormaux du voisinage - Responsabilité de plein droit - Conditions - Relation directe entre les travaux et le trouble occasionné - Applications diverses - Dommage causé par un engin de chantier situé sur le domaine public.

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard des tiers - Troubles anormaux du voisinage - Responsabilité de plein droit - Domaine d'application - Dommage causé par une opération de travaux publics

PROPRIETE - Droit de propriété - Atteinte - Applications diverses - Troubles anormaux du voisinage - Troubles causés par une opération de construction - Responsabilité de l'entrepreneur - Responsabilité de plein droit - Applications diverses - Dommage causé par un engin de chantier situé sur le domaine public

Doctrine

- W. Dross, « La théorie des troubles du voisinage a-t-elle encore quelque chose à voir avec le droit des biens ? », *RTD civ.* 2019, p.140 ;

- « Arrachement d'une conduite de gaz suivi d'une explosion et d'un incendie », *Responsabilité civile et assurances*, 2019, n° 2, p. 60 ;
- J-M. Roux, « Droit foncier privé », *Annales des loyers* 2019, n° 1, p. 36 ;
- C. Charbonneau, « Extension des troubles anormaux de voisinage au-delà du chantier », *RD imm.*, 11 mars 2019, n° 3, p. 167 ;
- M-L. Pagès-de Varenne, « Trouble anormal et responsabilité de l'entreprise de travaux publics », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} février 2019, n° 2, comm. 7 ;
- « Responsabilité délictuelle - Responsabilité pour trouble anormal de voisinage – Champ d'application - Trouble causé par les travaux réalisés par un entrepreneur », *RJDA* 2019, p.57 ;
- J-M Roux, « Droit foncier privé. Novembre 2018 », *Annales des Loyers* 2019, p.36 ;

Assurance-construction

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-19.616 (FS-P+B+I)

Sommaire

La clause d'exclusion visant les dommages résultant d'une méconnaissance intentionnelle, délibérée ou inexcusable des règles de l'art et normes techniques applicables dans le secteur d'activité de l'assuré ne permet pas à celui-ci de déterminer avec précision l'étendue de l'exclusion en l'absence de définition contractuelle de ces règles et normes et du caractère volontaire ou inexcusable de leur inobservation.

Titres

ASSURANCE (règles générales) - Garantie – Exclusion – Exclusion formelle et limitée – Définition – Entreprise – Réalisation de travaux – Méconnaissance des règles visées dans l'ensemble des documents techniques unifiés et des normes, textes et réglementations

ASSURANCE DOMMAGES - Garantie – Exclusion – Exclusion formelle et limitée – Définition – Connaissance par l'assuré de l'étendue exacte de sa garanties

ASSURANCE RESPONSABILITE - Garantie – Exclusion – Exclusion formelle et limitée – Définition – Entreprise – Réalisation de travaux – Méconnaissance des règles visées dans l'ensemble des documents techniques unifiés et des normes, textes et réglementation

CONTRAT D'ENTREPRISE - Responsabilité – Assurance – Garantie – Exclusion – Exclusion formelle et limitée – Travaux réalisés en méconnaissance des règles visées dans l'ensemble des documents techniques unifiés et des normes, textes et réglementation

Doctrine

- A. Duval-Stalla, O. Boulos, « Un an de jurisprudence sur la responsabilité des architectes », *Rev. Urb.* 2019, n° 4, p. 10 ;

3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.433 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'assureur dommages-ouvrage qui dénie sa garantie n'est pas tenu de rappeler à l'assuré, quand il lui notifie son refus de garantie, la position qu'il prend en ce qui concerne l'exercice du droit de subrogation.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Garantie - Exclusion - Décision de

l'assureur - Notification - Validité - Condition.

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-28.872 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant relevé que l'article 5.21 des conditions générales d'un contrat d'assurance faisait obligation à l'adhérent de fournir à l'assureur la déclaration de l'ensemble des missions constituant son activité professionnelle, mentionnait que la déclaration de chaque mission renseignait l'assureur sur son étendue, sur l'identité de l'opération, sur le montant des travaux des honoraires, permettait à l'assureur d'apprécier le risque qu'il prenait en charge et constituait une condition de la garantie pour chaque mission et que l'article 5.22 disposait que toute omission ou déclaration inexacte d'une mission constituant l'activité professionnelle de la part de l'adhérent de bonne foi n'entraînait pas la nullité de l'assurance, mais, conformément à l'article L.113-9 du code des assurances, donnait droit à l'assureur, si elle était constatée après sinistre, de réduire l'indemnité en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues pour cette mission, si elle avait été complètement et exactement déclarée, et qu'en cas d'absence de déclaration, la réduction proportionnelle équivalait à une absence de garantie, la cour d'appel, qui a constaté qu'il n'était pas contesté que l'architecte s'était abstenu de déclarer le chantier litigieux à son assureur, de sorte qu'il n'avait payé aucune cotisation pour ce risque, en a exactement déduit, que, dans une telle hypothèse, la réduction proportionnelle équivalait à une absence de garantie, selon une disposition, qui était conforme à la règle posée par l'article L.113-9 du code des assurances et qui ne constituait ni une exclusion ni une déchéance de garantie.

Titres

ASSURANCE (règles générales) - Risque – Déclaration – Omission – Article L.113-9 du code des assurances – Réduction proportionnelle de l'indemnité – Absence de garantie – Equivalence

ASSURANCE (règles générales) - Risque – Déclaration – Omission ou déclaration inexacte – Article L.113-9 du code des assurances – Applications diverses

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Assurance – Assurance responsabilité – Garantie – Etendue- Non déclaration d'une mission – Effets – Réduction proportionnelle de l'indemnité – Portée

Doctrine

- P. Dessuet, « La sanction de la non-déclaration d'un chantier en police RC Architecte passerait-elle par un aménagement contractuel des dispositions d'ordre public du Code des assurances sur la déclaration de risque ? » *RGAT 2019*, n° 8, p. 19 ;

- P. Dessuet, « Quelle est la validité des attestations d'assurances annuelles produites par les architectes ? », *RD imm.*, 2019, n° 9, p. 467 ;

- M. A. Le Floch, L. A Poletti, « Copropriété et ensembles immobiliers complexes : 1 er semestre 2019 », *Defrénois 2019*, n° 38, p. 35 ;

- A. Caston, R. Porte, F-X. Ajaccio, « Sanction applicable en cas de non-déclaration d'un chantier à l'assureur », *Gaz. Pal.*, 2019, n°30, p.71-73 ;

- J. Mel, « Assurance-construction : la «condition de garantie» de déclaration du chantier », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale 2019*, n°791 ;

3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 17-28.021 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'assureur qui, n'ayant pas respecté les dispositions de l'article R. 112-1 du code des assurances, ne

peut pas opposer la prescription biennale à son assuré, ne peut pas prétendre à l'application de la prescription de droit commun.

Titres

ASSURANCE (règles générales) - Police - Clause - Mentions obligatoires - Mention relative à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance - Etendue - Détermination – Portée.

ASSURANCE (règles générales) - Police - Clause - Mentions obligatoires - Mention relative à la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance - Omission - Sanction - Inopposabilité à l'assuré

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription biennale - Assurance - Action dérivant du contrat d'assurance - Clause ne comportant pas le rappel des dispositions légales - Sanction - Inopposabilité à l'assuré

Rapprochements

3e Civ., 16 novembre 2011, pourvoi n° 10-25.246, Bull. 2011, III, n° 195 (cassation), et les arrêts cités

1re Civ., 29 juin 2016, pourvoi n° 15-19.751, Bull. 2016, I, n° 150 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- D. Noguéro, « Inopposabilité de la prescription biennale, refus du relais de celle du droit commun et effet interruptif cantonné à l'assureur dommages ouvrage », *RD imm.*, 2019, n° 5, p. 288 ;

- M-L. Pagès-de Varenne, « Non-respect de l'article R. 112-1 : prescription de droit commun inapplicable », *Construction-Urbanisme*, 2019, n° 5, p. 35 ;

- C. Berlaud, « Assurance dommages-ouvrage : questions de prescription, de mandat et d'habilitation », *Gaz. Pal.*, 2019, n° 13, p. 38 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Habilitation du syndic à agir en justice et dommage à l'ouvrage », *Revue des loyers et des fermages*, 2019, n° 996, p. 198 ;

- J. Kullmann, « Il va falloir apprendre à prononcer et écrire un mot bien compliqué : l'imprescriptibilité », *RGDA* 2019, p. 1 ;

- H.Groutel, « Prescription biennale : mentions obligatoires dans la police », *Resp. civ. et assur.*, n° 6, juin 2019, comm. 177 ;

- J-M. Roux, « Chronique – Copropriété – Mars 2019 – Procédure et contentieux – Habilitation du syndic – Parties communes – Désordres – Régularisation - Condition », *Annales des loyers, mai 2019*, n° 5, p. 95 ;

3e Civ., 30 janvier 2019, pourvoi n° 17-31.121 (FS-P+B+I)

Sommaire

Le recours à un procédé d'aménagement de combles avec surélévation de la toiture, conformément à des techniques particulières nécessitant des compétences spécifiques, contenu dans la clause relative à l'objet du contrat d'assurance, ne constitue pas une simple modalité d'exécution de l'activité déclarée par un entrepreneur à son assureur, mais l'activité elle-même.

Titres

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Garantie - Obligation - Etendue - Modalités d'exécution de l'activité déclarée - Exclusion – Cas.

CONTRAT D'ENTREPRISE - Responsabilité de l'entrepreneur - Assurance - Assurance responsabilité du constructeur - Garantie obligatoire - Domaine d'application - Secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur – Portée

Doctrine

- M. et J. Zavaró, « Chronique – Construction – Janvier, février et mars 2019- Les opérations périphériques – Assurances – Garantie limitée à l'usage d'un procédé », *Annales des Loyers, janvier 2019*, n° 5, p. 125 ;
- J. Roussel, « Activité déclarée et recours à un procédé technique. Un dépeçage des garanties obligatoires », *RD imm.*, 2019, n° 4, p. 222 ;
- H. Groutel, « Assurance construction - Qualification de l'activité garantie », *Responsabilité civile et assurances*, n° 4, 2019, p. 29 ;
- J-P. Karila, « Secteur d'activité professionnelle déclaré par l'assuré », *Revue générale du droit des assurances*, 1^{er} mars 2019, n° 3, p. 41 ;
- J. Bigot, L. Mayaux, J-P. Karila, J. Kullmann, D. Langé, « Droit des assurances », *JCP, éd.G*, 2019, n°25, p.1219-1225 ;
- C. Cerveau-Colliard, « La mise en œuvre par l'assuré d'un procédé spécifique de construction peut constituer à elle seule l'activité garantie », *Gaz. pal.*, 2019, n°22, p.69-70 ;
- M. Bacache, L. Grynbaum, D. Nogueiro, P. Pierre, « Droit des assurances. Mars 2018-avril 2019 », *D. 2019*, n°21, p.1196-1207 ;
- F-X. Ajaccio, A. Caston, R. Porte, « Assurance-construction : quand activité garantie rime avec procédé de construction spécifique... », *Gaz. Pal.*, 2019, n°19, p. 78-79 ;
- J. Mel, « L'assureur RCD : libéré, délivré par le procédé d'exécution de l'activité de son assuré », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 2019, n°772 ;

3e Civ., 8 novembre 2018, pourvoi n° 17-13.833 (FS-P+B+I)

Sommaire

Viole les articles L. 124-3 et L. 241-1 du code des assurances la cour d'appel qui, pour rejeter le recours en garantie formé par des constructeurs et leur assureur contre l'assureur de responsabilité décennale d'un autre constructeur, prend en compte, non la nature des désordres, mais le fondement juridique de la responsabilité de l'assuré, alors que l'assureur de responsabilité décennale d'un constructeur doit sa garantie pour les désordres relevant de la garantie décennale.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE

Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Garantie - Mise en oeuvre - Tiers constructeurs - Conditions - Désordres relevant de la garantie décennale.

Doctrine

- C. Cerveau-Colliard, « Seule la nature des désordres déclenche la garantie de l'assureur décennal », *Gaz. Pal.*, 2019, n° 9, p. 70 ;
- C. Charbonneau, « L'assurance de responsabilité décennale est susceptible d'être invoquée par le constructeur dans le cadre de son appel en garantie », *RD imm.*, 11 mars 2019, n° 3, p. 169 ;
- J-P. Karilla, « Assurance construction – Mobilisation de l'assurance de responsabilité décennale en cas de recours entre constructeurs », *JCP, éd. G*, 4 février 2019, n° 5, p. 96 ;
- « Garantie de la responsabilité décennale », *Responsabilité civile et assurances*, n° 2, 2019, p. 71 ;
- M-L. Pagès-de Varenne, « Exclusion de la garantie : fondement indifférent », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} février 2019, n° 2, comm. 9 ;
- M. Zavaró, J. Zavaró, « Construction. Novembre 2018 », *Annales des loyers* n° 1, 2019, p. 79 ;
- I. Bonardi, « Effectivité de l'action du constructeur à l'encontre de l'assurance de responsabilité civile décennale », *Gaz. Pal.*, 15 janvier 2019, n° 2, p. 18 ;
- P. Dessuet, « L'assureur RC décennale est tenu de couvrir les désordres de nature décennale, y compris dans le cadre de l'action délictuelle des colocateurs exerçant une action récursoire », *Revue générale du droit des assurances*, 1^{er} décembre 2018, n° 12, p. 565 ;

3e Civ., 8 novembre 2018, pourvoi n° 17-24.488 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'activité « étanchéité sur supports horizontaux ou inclinés exclusivement par procédé Paralon », déclarée par un entrepreneur à son assureur, n'inclut pas la mise en œuvre d'un autre procédé d'étanchéité.

Titres

ASSURANCE RESPONSABILITÉ - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Garantie - Etendue - Limites – Détermination.

CONTRAT D'ENTREPRISE - Responsabilité de l'entrepreneur - Assurance - Assurance responsabilité du constructeur - Garantie obligatoire - Etendue - Limites – Détermination

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Assurance - Assurance responsabilité - Garantie obligatoire - Etendue - Limites – Détermination

Doctrine

- C. Cerveau-Colliard, « La garantie d'un procédé d'étanchéité précis n'en cache pas un autre », *Gaz. Pal.*, 26 février 2019, n° 9, p. 71 ;
- « Activité garantie », *Responsabilité civile et assurances*, 2019, n° 2, p.70 ;
- H. Groutel, « Un an de droit des assurances », *Responsabilité civile et assurances* 2019, n° 5, p. 5 ;
- M-L. Pagès-de Varenne, « Assurance responsabilité - Activité déclarée d'étanchéité exclusivement par procédé spécifique et non garantie », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} février 2019, n° 2, comm. 8 ;
- F-X. Ajaccio, « Incidence de la limitation de l'activité déclarée du constructeur à l'exécution d'un seul procédé de construction », *Gaz. Pal.*, 26 février 2019, n° 8, p. 70 ;
- P. Dessuet, « Une remise en cause totale du régime de l'assurance - construction obligatoire », *Gaz. Pal.*, 11 décembre 2018, n° 43, p. 66 ;
- « Assurances terrestres - Activité déclarée et garantie d'assurance décennale : attention au respect du procédé technique mentionné dans la police d'assurance », *JCP* 2018, éd. G, n° 48, p. 1233 ;
- J-P. Karila, « Secteur d'activité professionnelle déclaré par l'assuré », *RGDA* 2018, n°12, p. 561 ;
- M. Bacache, L. Grynbaum, D. Nogueiro, P. Philippe, « Droit des assurances. Mars 2018-avril 2019 », *D.* 2019, n°21, p.1196-1207 ;

Construction immobilière

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 18-20.550, 18-19.611 (F-P+B+I)

Sommaire

La demande d'expertise en référé sur les causes et conséquences de désordres et malfaçons ne tendant pas au même but que la demande d'annulation du contrat de construction, la mesure d'instruction ordonnée n'a pas pour effet de suspendre la prescription de l'action en annulation du contrat.

Titres

PRESCRIPTION CIVILE - Suspension - Causes - Mesure d'instruction ordonnée avant tout procès - Domaine d'application - Etendue – Détermination

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Action en annulation - Prescription - Suspension - Exclusion - Cas - Demande d'expertise en référé

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 18-18.469 (FS-P+B+I)

Sommaire :

La qualité de non-professionnel d'une personne morale, au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, s'apprécie au regard de son activité et non de celle de son représentant légal.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Domaine d'application - Contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs - Personne morale - Non-professionnel – Définition.

Rapprochement

3e Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-29.347, *Bull.* 2016, III, n° 23 (rejet)

3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.856 (FS-P+B+I)

Sommaire

Viola l'article 1848 du code civil, dans sa version applicable au litige, une cour d'appel qui rejette la fin de non-recevoir tirée de la forclusion de l'action en réparation au titre des réserves non-levées, alors qu'à la suite d'une ordonnance de référé du 11 mars 2008, condamnant sous astreinte, le vendeur en l'état futur d'achèvement à lever les réserves figurant au procès verbal de livraison, ayant interrompu le délai de forclusion courant depuis la livraison de la maison le 14 décembre 2007, un nouveau délai d'un an avait couru à compter de cette interruption, lui-même interrompu par une ordonnance de référé du 3 mars 2009 ordonnant une expertise, décision à compter de laquelle un nouveau délai d'un an avait couru, de sorte qu'en n'assignant au fond le vendeur en l'état futur d'achèvement que le 15 juillet 2011, soit plus d'un an après l'ordonnance du 3 mars 2009, les maîtres de l'ouvrage étaient irrecevables comme forclos en leur action.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vendeur - Obligations - Garantie des vices apparents - Action en garantie - Fin de non-recevoir - Forclusion - Délai - Interruption - Ordonnance de référé - Nouveau délai - Effet.

3e Civ., 11 juillet 2019, pourvoi n° 18-10.368 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une cour d'appel, ayant relevé que des maîtres d'ouvrage avaient joint à leur demande de prêt un contrat d'architecte, une demande de permis de construire, ainsi que deux devis établis par des entreprises avec lesquelles ils avaient conclu des marchés de travaux, a pu en déduire que le banquier avait pu légitimement penser qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de construction de maison individuelle.

Titres

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Prêteur - Obligations - Obligation de conseil - Etendue – Détermination.
CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Crédit immobilier - Obligations du prêteur - Vérification des documents

réglementaires - Modalités

BANQUE - Responsabilité - Faute - Manquement à l'obligation de conseil - Obligation de conseil - Étendue – Détermination

Rapprochements

Com., 9 juillet 2002, pourvoi n° 99-15.650, *Bull.* 2002, IV, n° 115 (cassation)

3e Civ., 9 novembre 2005, pourvoi n° 04-17.061, *Bull.* 2005, III, n° 215 (rejet), et l'arrêt cité

3e Civ., 14 janvier 2009, pourvoi n° 07-20.416, *Bull.* 2009, III, n° 10 (rejet), et l'arrêt cité

3e Civ., 9 octobre 2013, pourvoi n° 12-24.900, *Bull.* 2013, III, n° 123 (rejet), et les arrêts cités

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-25.949 (FS-P+B+I)

Sommaire

Viola l'article L.231-6 du code de la construction et de l'habitation une cour d'appel qui, pour rejeter une demande formée par les maîtres de l'ouvrage contre le garant de livraison et tendant à la prise en charge du coût d'une rampe d'accès à un garage, retient que ces travaux ne sont mentionnés ni dans le contrat, ni dans la notice descriptive alors qu'elle avait constaté que cette rampe d'accès au garage était indispensable à son accessibilité, ce dont il résultait que les travaux étaient nécessaires à l'achèvement de la construction.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle – Contrat de construction – Garanties légales – Garantie de livraison – Prix – Dépassement – Obligations du garant – Étendue – Travaux nécessaires à l'achèvement de la construction

Rapprochements

3e Civ., 13 novembre 2014, pourvois n° 13-18.937 et 13-24.217, *Bull.* 2014, III, n° 147 (cassation)

3e Civ., 9 mai 2012, pourvois n° 11-14.943, *Bull.* 2012 III, n° 67 (cassation)

Doctrine

- M. Zavarro, J. Zavarro, « Construction », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 121 ;

- C. Berlaud, « Obligations du garant de livraison », *Gaz. Pal.* 2019, n° 26, p. 37 ;

- « CCMI : le garant doit payer les travaux nécessaires à l'achèvement, même non prévus dans le contrat », *BPIM 2019*, n° 4, p. 25 ;

- J. Hugot, D. Sizaïre, *Construction-urbanisme*, 2019, Fasc.215-3 ;

- A. Castel, « Modalités de la garantie de livraison et contrat de construction de maison individuelle », *Actualités du droit*, 10 juillet 2019 ;

3e Civ., 23 mai 2019, pourvoi n° 17-17.908 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant constaté qu'un contrat préliminaire de réservation mentionnait la vente d'un deux pièces en duplex avec mise en place d'une copropriété tandis que l'acte authentique stipulait que les locaux achetés étaient à usage d'habitation et retenu exactement que peu importaient les modalités de gestion en résidence hôtelière de ce bien ou de l'immeuble dont il dépendait, une cour d'appel en a déduit à bon droit que le régime protecteur de la vente en l'état futur d'achèvement prévu par l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation était applicable.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement -

Vente d'un logement ou assimilé - Contrat - Qualification - Conditions - Caractérisation - Cas -
Vente de lots meublés d'un immeuble à rénover à usage d'habitation - Modalités de gestion -
Absence d'influence

Rapprochement

3e Civ., 7 janvier 2016, pourvoi n° 14-29.655, *Bull.* 2016, III, n° 3 (rejet)

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « Secteur protégé et résidence hôtelière ou... résidence de tourisme », *Gaz. Pal.* 2019, n°30, p. 78-79 ;
- H.Périnet-Marquet, « Droit notarial de la construction : mai 2018-mai 2019 », *Defrénois* 2019, n°35, p. 30-36 ;
- V. Zalewski-Sicard, « VEFA - Résidence « hôtelière » et secteur protégé des ventes d'immeubles à construire », *JCP* 2019, éd.N, p. 22-23 ;
- « Application du régime de la VEFA à des biens dépendant d'une résidence hôtelière », *Defrénois* 2019, n°22-23, p. 5 ;

3e Civ., 23 mai 2019, pourvoi n° 18-14.212 (FS-P+B+I)

Sommaire

La clause d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu entre un professionnel et un non-professionnel ou consommateur qui stipule qu'en cas de cause légitime de suspension du délai de livraison du bien vendu, justifiée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'oeuvre, la livraison du bien vendu sera retardée d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier n'a ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et, partant, n'est pas abusive.

Titres

PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Clauses abusives - Définition - Clause créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties - Exclusion - Clause prévoyant le doublement du temps de livraison en cas de cause légitime de suspension du délai de livraison du bien vendu en l'état futur d'achèvement.

Rapprochements

3e Civ., 24 octobre 2012, pourvoi n° 11-17.800, *Bull.* 2012, III, n° 152 (cassation)

Doctrine

- H. Périnet-Marquet, « Droit notarial de la construction : mai 2018-mai 2019 », *Defrénois* 2019, n°35, p. 30-36 ;
- S. Piédelièvre, « Clause abusive et VEFA », *Gaz. Pal.* 2019, n°30, p. 30-31 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Clause de prorogation du délai de livraison et clause abusive », *JCP*, 2019, éd. N, p. 8 ;

3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-11.707 (FS-P+B+I)

Sommaire

Le contrat préliminaire de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente.
Une cour d'appel ayant relevé qu'après avoir signé un contrat de réservation, un particulier avait

signé l'acte authentique de vente, il en résulte que la demande en annulation des actes de vente et de prêt doit être rejetée.

Titres

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Vente d'un logement ou assimilé - Contrat préliminaire - Nullité - Acte authentique de vente - Validité - Portée.

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Vente d'un logement - Contrat préliminaire - Caractère facultatif – Portée

Rapprochements

3e Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-15.519, *Bull.* 2017, III, n° 54 (rejet) ;

3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-13.118, *Bull.* 2018, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- C. Coutant-Lapalus, « Chronique – Vente immobilière – 15 février 2019 – 25 mars 2019 – La formation du contrat de vente d'immeuble - Contrat préliminaire de réservation – Nullité - Conséquences », *Annales des loyers 2019*, p. 100 ;

- O. Tournafond, J-P. Tricoire, « La nullité du contrat préliminaire de réservation est sans incidence sur la validité de l'acte de vente », *RD imm.*, 2019, p. 276 ;

- C. Sizaire, « Vente d'immeuble à construire - Nullité du contrat de réservation et incidence sur le contrat de vente », *Construction – Urbanisme*, 2019, n° 5, comm. 65 ;

- S. Piedelievre, « Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) - Contrat préliminaire et acte de vente : une nécessaire autonomie », *JCP 2019, éd.N*, n° 13, act. 340, p. 15 ;

-H. Lécuyer, J-B. Seube, D. Savouré, « Vente immobilière », *Deffrénois 2019*, p.29-34 ;

- M. Mekki, « Les contrats préliminaires: autonomes mais pas sans effets sur le contrat définitif de vente », *JCP 2019, éd.N*, n° 21, p.59 ;

- « La nullité du contrat de réservation est sans incidence sur la validité de l'acte de vente », *Bulletin pratique immobilier (BPIM) 2019*, p.20 ;

-M. Poumarède, « Nullité du contrat préliminaire de réservation : quel impact sur la vente en l'état futur d'achèvement », *JCP 2019, éd.N*, n°42, p. 27-28 ;

- V. Zalewski-Sicard, «Vente en l'état futur d'achèvement : entre indépendance et interdépendance », *JCP 2019, éd.E*, n°37-38, p.31-33 ;

-A. Merlet, « Vente immobilière – Vente en l'état futur d'achèvement – Nullité du contrat de réservation – Sort du contrat définitif », *Administrer, mai 2019*, n° 531, p. 30 ;

3e Civ., 7 mars 2019, pourvoi n° 18-16.182 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les juges du fond apprécie souverainement si la proposition de reprise du constructeur constitue une offre consistant en l'obligation de réparer au sens de l'article 1642-1 du code civil.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vendeur - Obligations - Garantie des vices apparents - Mise en oeuvre - Réparation - Offre - Caractérisation - Proposition de reprise du constructeur - Appréciation souveraine.

Doctrine

- M. Zavarro, J. Zavarro, « Construction », *Annales des loyers 2019*, n° 5, p. 122 ;

- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière », *Annales des loyers 2019*, n° 5, p. 99 ;

- O. Tournafond, J-Ph. Tricoire, « VEFA – La proposition de réparation des désordres apparents

- affectant l'immeuble livré doit être fiable, pertinente et opportune ! », *RD imm.*, 2019, n° 5, p. 278 ;
- O. Tournafond, J-P Tricoire, «VEFA – La stipulation de pénalités de retard n'exclut pas la mise en œuvre des solutions issues du droit commun des obligations », *Revue de droit immobilier*, 2019, n° 5, p.280 ;
 - C. Sizaire, « Défaut de conformité apparent et offre de réparer », *Construction-Urbanisme*, 2019, n° 5, comm. 64 ;
 - « Vefa et vice apparent : réduction du prix si l'offre de réparation du vendeur n'est pas pertinente », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, 2019, n° 2, p. 19 ;
 - « Maison vendue en l'état futur d'achèvement : vices de construction et défaut de conformité », *Resp. civ. et assur.* 2019, n°7, p.26-27 ;
 - V. Zalewski-Sicard, « VEFA : action en diminution du prix et offre de réparation », *Gaz. pal.* 2019, n°19, p.83 ;
 - V. Zalewski-Sicard, « VEFA : cumul des pénalités contractuelles et de l'exception d'inexécution », *Gaz. Pal.*, 2019, 1, p.81 ;

3e Civ., 14 février 2019, pourvoi n° 17-31.665 (FS-P+B+I)

Sommaire

La stipulation de sanctions à l'inexécution du contrat n'exclut pas la mise en œuvre des solutions issues du droit commun des obligations.

Viola l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la cour d'appel qui retient que la stipulation de pénalités contractuelles en cas de retard de paiement fait obstacle à ce que le cocontractant puisse opposer l'exception d'inexécution aux retards de paiement.

Titres

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Exécution - Manquement - Sanction - Pénalités contractuelles - Application exclusive (non).

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Exécution - Manquement - Sanction - Pénalités contractuelles - Exception d'inexécution – Possibilité

Doctrine

- O. Tournafond, J-Ph. Tricoire, « VEFA – La stipulation de pénalités de retard n'exclut pas la mise en œuvre des solutions issues du droit commun des obligations », *RD imm.*, 2019, n° 5, p. 280 ;
- O. Deshayes, « Contrats et obligations - La stipulation de sanctions contractuelles n'exclut pas la mise en œuvre des solutions issues du droit commun des obligations » *JCP* 2019, éd.G, n° 14, p. 642 ;
- « Des sanctions contractuelles n'interdisent pas d'invoquer l'exception d'inexécution de la Vefa », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* n° 2, 2019, p. 21 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière », *Annales des loyers* n° 4, 2019, p. 95 ;
- C. Sizaire, « Les pénalités de retard dues par l'acquéreur ne sont pas exclusives de l'exception d'inexécution opposée par le vendeur d'immeuble à construire », *Construction-Urbanisme* 2019, n°4, p.25-26 ;
- V. Zalewski-Sicard, « VEFA : cumul des pénalités contractuelles et de l'exception d'inexécution », *Gaz. pal.* 2019, n°19, p.81-82 ;
- I. Ta, « L'articulation des sanctions contractuelles de l'inexécution du contrat avec les solutions de droit commun », *Dr. et patrimoine* 2019, n°291, p.13-22 ;
- M. Thioye, « VEFA : mis sous le boisseau, le droit commun des obligations reste susceptible de bondir de son embuscade ! », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 2019, n°776 ;

3e Civ., 30 janvier 2019, pourvoi n° 17-25.952 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

L'avenant modifiant un des éléments visés à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation doit être notifié dans les termes de l'article L. 271-1 du même code mais la sanction du défaut de notification n'est ni la nullité ni l'inopposabilité de cet avenant ; dans ce cas, le délai de rétractation ouvert par l'article L. 271-1 du même code n'a pas commencé à courir.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Nullité - Modification du projet initial - Signature d'un avenant - Effets - Notification de l'acte - Défaut - Sanction – Portée.

Doctrine

- « Construction immobilière », *BPIM 2019*, n° 903, p. 15-16 ;
- M. Zavarro, J. Zavarro, « Construction. Janvier, février et mars 2019 », *Annales des loyers 2019*, n° 5, p. 122 ;
- C. Grimaldi, M. Bouirat, M. Luchel, D. Vittori, P. Vignalou, H. Lécuyer, Seube Jean-Baptiste, Savouré Dominique, « Vente immobilière », *Deffrénois 2019* n° 15, p. 29 ;
- « CCMI : le délai de rétractation à l'égard de l'avenant non notifié n'a pas commencé à courir », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* n° 2, 2019, p. 19 ;
- C. Sizaire, « Application des dispositions de l'article 1794 du Code civil », *Construction-Urbanisme 2019*, n° 4, p. 28 ;
- « Avenant à la garantie de livraison d'une construction et prise de possession par les maîtres d'ouvrage avant le délai convenu », *JCP 2019, éd. E*, n° 6, p. 11 ;

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° 17-12.537 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une cour d'appel, qui prononce la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle, peut retenir que la mesure de remise en état des lieux, emportant démolition de l'immeuble, constituerait une sanction disproportionnée au regard des travaux réalisés, quasiment achevés, et de la gravité des désordres et que, ce chef de demande, seul expressément formulé par le maître de l'ouvrage, étant rejeté, celui-ci restait redevable, par le jeu des restitutions réciproques, du coût de la construction réalisée, sous déduction des malfaçons et moins-values et des sommes déjà versées.

Titres

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Règles d'ordre public - Violation - Sanction - Nullité relative - Effets - Détermination – Portée.

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Règles d'ordre public - Violation - Sanction - Nullité relative - Effets - Démolition de l'ouvrage - Opposition du constructeur - Proportionnalité entre la sanction et la gravité des désordres - Défaut – Portée

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Nullité - Effets - Demande exclusive en démolition – Portée

Doctrine

- N. Boullez, « Nullité du CCMI, sanction de la démolition et contrôle de proportionnalité », *Gaz. Pal.*, 2019, n° 8, p. 61 ;
- M. Mekki, « Droit des contrats. Décembre 2017-décembre 2018 », *D. 2019*, n° 5, p. 279 ;

- « Nullité du CCMI : la démolition de l'ouvrage n'est pas systématique, même s'il a des défauts », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, n° 1, 2019, p. 38 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière », *Annales des Loyers*, janvier 2019, n° 1, p. 68 ;
- C. Sizaire, « Contrat de construction de maison individuelle - La remise en état des lieux est soumise au contrôle de proportionnalité du juge », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} mars 2019, n° 3, comm. 30 ;
- G. Maire, « Nullité, remise en état et contrôle de proportionnalité », *Revue de droit civil Lamy*, février 2019, n° 167, p. 7 ;

3e Civ., 8 novembre 2018, pourvoi n° 17-19.823 (FS-P+B+I)

Sommaire

Un maître de l'ouvrage ne saurait, sous couvert de l'irrégularité du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, faire supporter au constructeur la responsabilité d'une malfaçon dans l'exécution de travaux, qu'il lui incombait certes de réaliser, mais qui ont été exécutés par une entreprise tierce, à la demande du maître de l'ouvrage.

Titres

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Contrat entaché d'irrégularités - Clause de réserve de travaux au maître de l'ouvrage - Défaut – Portée.

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Contrat entaché d'irrégularités - Clause de réserve de travaux au maître de l'ouvrage - Défaut - Action du maître de l'ouvrage en réparation de malfaçons - Exclusion - Cas - Travaux réalisés par une entreprise tierce à la demande du maître de l'ouvrage

Doctrine

- M. et J. Zavaro, « Chronique – Construction – Novembre 2018 – Les opérations complexes – Contrat de construction de maison individuelle – Travaux non réalisés par le constructeur de maison individuelle – Responsabilité du constructeur (non) », *Annales des Loyers*, janvier 2019, n° 1, p. 81 ;

Contrat d'entreprise

3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-18.801 (FS-P+B+I)

Sommaire

En cas de marché à forfait, les travaux supplémentaires relèvent du forfait s'ils sont nécessaires à la réalisation de l'ouvrage.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Forfait - Travaux supplémentaires - Condamnation du maître de l'ouvrage au paiement – Condition.

Rapprochement

3e Civ., 8 juin 2005, pourvoi n° 04-15.046, *Bull.* 2005, III, n° 125 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- « Dans le marché à forfait, l'entreprise assume le coût des travaux supplémentaires nécessaires »,

BPIM 2019, n° 3, p. 17 ;

- L. Leveneur, « Marché à forfait : l'article 1793 du Code civil protège le maître de l'ouvrage en cas de travaux supplémentaires », *Rev. conc. consom.* 2019, n° 7, p. 47 ;
- M. Lagelée-Heymann, « Les travaux indispensables dans la réalisation des marchés à forfait, de faux travaux supplémentaires », *AJ Contrats d'affaires - Concurrence – Distribution 2019*, 6, p. 304-305 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction. Avril 2019 », *Annales des loyers 2019*, p. 123-126 ;
- C-E Bucher, « Les travaux supplémentaires nécessaires à la réalisation de l'ouvrage relèvent du forfait », *RD imm.*, 2019, p. 339-340 ;

3e Civ., 8 novembre 2018, pourvoi n° 17-20.677 (FS-P+B+I)

Sommaire

La libération de la retenue de garantie par le maître de l'ouvrage à un sous-traitant est subordonnée à la réception des travaux.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE

Coût des travaux - Paiement - Retenue de garantie - Libération - Conditions - Réception des travaux.

Doctrine

- H. Perinet-Marquet, « Droit du sous-traitant et retenue de garantie », *RD imm.*, 2019, n° 5, 2019, p. 272 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction. Novembre 2018 », *Annales des Loyers, janvier 2019*, n° 1, p. 79 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière. Novembre 2018 », *Annales des Loyers, janvier 2019*, n° 1, p. 61 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière. 20 janvier-15 février 2019 », *Annales des loyers 2019*, n°4, p. 95-98 ;

Environnement

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° 17-26.209 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 514-20 du code de l'environnement, qui dispose que, lorsqu'une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, nécessite, pour son application, qu'une installation classée ait été implantée, en tout ou partie, sur le terrain vendu.

En conséquence, une cour d'appel qui a relevé qu'aucune des installations classées implantées sur le site industriel n'avait été exploitée sur les parcelles cédées et retenu qu'il n'était pas établi qu'une installation de nature, par sa proximité ou sa connexité, à en modifier les dangers ou inconvénients, au sens de l'article R. 512-32 du même code, y eût été exploitée, en a déduit à bon droit que le vendeur n'avait pas manqué à son obligation d'information.

Titres

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Vente du terrain - Informations dues par le vendeur - Exclusion - Cas - Absence d'exploitation.

VENTE - Vendeur - Obligations - Obligation d'information - Terrain sur lequel une installation

classée a été implantée - Portée

Doctrine

- C. Grimaldi et autres, « Vente immobilière », *Defrénois*, n° 15, 2019, p. 31 ;
- « Pas d'obligation d'information en cas de vente d'un bien situé à proximité de l'installation classée », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, n° 1, 2019, p. 42 ;
- « Vente - Pollution du sol des terrains vendus », *Responsabilité civile et assurances* n° 2, 2019, comm.52 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière », *Annales des Loyers*, janvier 2019, n° 1, p. 61 ;
- P-L. Niel, « Précisions sur l'obligation d'information environnementale prévue par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement », *Petites Affiches*, 19 mars 2019, n° 56, p. 10 ;
- C. Sizaire, « Vente immobilière - Obligation d'information au titre des installations classées sur un terrain issu d'une division foncière », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} février 2019, n° 2, comm. 10 ;
- C. Goupillier, « Vente de terrains issus d'un site industriel : la Cour de cassation conforte sa lecture restrictive de l'obligation d'information », *Droit de l'environnement*, janvier 2019, n° 274, p. 19 ;
- « Vente d'un terrain pollué : précisions sur l'obligation d'information du vendeur », *Répertoire du notariat Defrénois*, 6 décembre 2018, n° 48, p. 5 ;
- X. Lièvre, L. Esteve de Palmas, « Droit de l'environnement et pratique notariale », *JCP*, éd. N, 2019, n°26, p.23-30 ;
- M. Mekki, « La complétude du droit commun: l'exemple de l'obligation précontractuelle d'information dans le domaine des ICPE », *JCP*, éd.N, 2019, n°21, p.58-59 ;

Expropriation

3e Civ., 13 juin 2019, pourvoi n° 17-27.868 (FS-P+B+R+I)

Sommaire :

N'est pas atteinte d'un vice de forme l'ordonnance du juge de l'expropriation dont les annexes jointes, établies après un document d'arpentage, délimitent avec précision la fraction expropriée de la parcelle dans sa superficie et indiquent les désignations cadastrales de cette parcelle, ainsi que sa nature, sa contenance et sa situation.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Ordonnance d'expropriation - Pièces annexées - Document d'arpentage

Rapprochement

CE, 09 juillet 2018, n°406696, publié au Recueil Lebon

Doctrine

- S. Trincal, « Expropriation », *Annales des loyers* 2019, n° 9, p. 125 ;
- R. Grand, « Contrôle de l'obligation de notification individuelle à l'exproprié du dépôt du dossier d'enquête préalable », *D. actu.*, 25 juin 2019 ;

3e Civ., 13 juin 2019, pourvoi n° 18-14.225 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

En l'absence de document d'arpentage désignant les parcelles issues de la division opérée par l'expropriation partielle, le juge de l'expropriation ne peut ordonner le transfert de propriété des parcelles

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Transfert de propriété - Ordonnance d'expropriation - Pouvoir du juge - Document d'arpentage - Défaut – Effet.

Rapprochement

CE, 09 juillet 2018, n°406696, publié au Recueil Lebon

Doctrine

- « Expropriation partielle : un document d'arpentage est nécessaire avant le transfert de propriété », *BPIM 2019*, n° 4, p. 17 ;
- J. M. Roux, « Droit foncier privé », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 107 ;
- S. Trincal, « Expropriation », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 125 ;
- R. Hostiou, « Désignation des parcelles en cas d'emprise partielle : arrêté de cessibilité et document d'arpentage », *RD imm. 2019*, n° 9, p. 438 ;
- C. Berlaud, « Annulation d'une ordonnance d'expropriation pour vice de forme », *Gaz. Pal.*, 2019, p.28 ;

3e Civ., 13 juin 2019, pourvoi n° 18-18.445 (FS+P+B+I)

Sommaire

L'acte modificatif du plan local d'urbanisme modifiant le périmètre de la zone dans laquelle est située la parcelle expropriée sans affecter les caractéristiques de cette zone ne peut être retenu pour fixer la date de référence au sens de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme.

Titres

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Indemnité - Immeuble - Situation juridique de l'immeuble - Plan local d'urbanisme - Date de référence – Détermination

URBANISME - Droit de préemption urbain - Vente d'un immeuble - Immeuble inclus dans le périmètre d'une zone de préemption - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Fixation - Date de référence - Détermination - Modification du plan local d'urbanisme - Définition - Exclusion - Cas

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Immeuble - Situation juridique de l'immeuble - Plan local d'urbanisme - Date de référence - Détermination - Modification délimitant la zone de situation du bien - Exclusion - Conditions - Modification n'affectant pas les caractéristiques de la zone de situation du bien

Rapprochements

- 3e Civ., 28 janvier 2009, pourvoi n° 08-10.333, *Bull.* 2009, III, n° 26 (rejet), et l'arrêt cité ;
- 3e Civ., 17 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.076, *Bull.* 2014, III, n° 109 (cassation partielle)

Doctrine

- S. Trincal, « Expropriation », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 125 ;
- R. Grand, « Expropriation : l'acte pris comme date de référence doit modifier les caractéristiques de la zone d'implantation du bien », *D.actu.*, 28 juin 2019 ;

3e Civ., 13 juin 2019, pourvoi n° 18-13.287 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'occupant exproprié en vertu de la procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine régie par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique bénéficie des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 de ce code.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui déclare irrecevable la demande d'un occupant, exproprié selon cette procédure, tendant au bénéfice de ces droits, au motif que cette demande ne résulte pas des textes applicables.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Protection des occupants - Droit au relogement - Bâtiment menaçant ruine ou insalubres - Droits de priorité et de préférence - Possibilité - Portée

Doctrine

- S. Trincal, « Expropriation », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 125 ;
-R. Grand, « Droit de préférence et de priorité de l'occupant d'un immeuble insalubre exproprié », *D.actu.*, 26 juin 2019 ;

3e Civ., 23 mai 2019, pourvoi n° 18-15.001, 18-10.140 (FS-P+B+I)

Sommaire

Doit être cassé l'arrêt qui se fonde, pour statuer sur un appel déclaré recevable, sur les conclusions du commissaire du gouvernement déposées dans une instance introduite par un appel qu'elle déclare irrecevable, la jonction des deux instances n'ayant pas pour effet de créer une procédure unique.

Titres

PROCEDURE CIVILE - Instance - Jonction d'instances - Effet.
APPEL CIVIL - Recevabilité - Appels distincts contre un même jugement - Jonction d'instances – Portée

Rapprochement

2e Civ., 25 juin 2015, pourvoi n° 14-16.292, *Bull.* 2015, II, n° 173 (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- S. Trincal, « Expropriation », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 125 ;

3e Civ., 4 avril 2019, pourvoi n° 18-10.989 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une indemnité pour dépréciation du surplus pouvant être allouée quelle que soit la nature du bien exproprié, encourt la cassation l'arrêt qui exclut le droit à une telle indemnité en raison de la qualification de terrain à bâtir des parcelles concernées.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Indemnité de dépréciation du surplus - Nature du bien exproprié - Absence d'influence - Portée.

Doctrine

- J. Hocquard, « L'indemnité d'expropriation devant la Cour de cassation », *Annales des loyers* 2019, n° 9, p. 70 ;
- M. Hyughe, « Expropriation d'utilité publique - Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP* 2019, éd. G, n° 21-22, p. 1048 ;
- L. Erstein, « Expropriation - Expropriation : le réalisme de l'indemnisation » *JCP* 2019, éd. N, n° 16, p. 12 ;
- S. Trincal, « Expropriation. Avril 2019 », *Annales des loyers* 2019, n°6, p.127-128 ;
- R. Hostiou, « Fixation des indemnités et office du juge de l'expropriation », *RD imm.*, 2019, n°6, p.320-322 ;

3e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 17-18.194 (FS-P+B+I)

Sommaire

Le titulaire d'une autorisation temporaire d'occupation, en vigueur au moment de la procédure d'expropriation, est en droit d'obtenir l'indemnisation de son préjudice résultant de l'expropriation.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Indemnité - Préjudice - Réparation - Cas - Titulaire d'une autorisation temporaire d'occupation en vigueur.

Doctrine

- M. Hyughe, « Expropriation d'utilité publique - Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP* 2019, éd. G, n° 21, p. 1048 ;
- R. Hostiou, « Autorisation accordée à titre précaire et gratuit d'exploiter le fonds de commerce sur une terrasse. Atteinte à un droit juridiquement protégé et lien avec l'expropriation », *RD imm.*, 2019, n° 4, p. 209 ;
- S. Trincal, « Expropriation », *Annales des loyers*, n° 3, 2019, p. 157 ;

3e Civ., 6 décembre 2018, pourvoi n° 17-24.312 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

Un mémoire récapitulatif comportant des éléments complémentaires faisant suite au dépôt d'un rapport d'expertise judiciaire et répliquant au mémoire adverse, une cour d'appel, tenant compte de l'évolution du litige, n'a pas à rechercher si ce mémoire récapitulatif a été déposé après l'expiration du délai prévu à l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Titre 1

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Appel - Mémoire - Dépôt et notification - Délai de deux mois - Mémoire complémentaire postérieure à ce délai - Éléments complémentaires faisant suite au dépôt d'un rapport d'expertise judiciaire - Recevabilité - Condition.

Sommaire 2

Viola les dispositions de l'article L. 13-13, devenu L. 321-1, du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique une cour d'appel qui alloue une indemnité pour dépréciation du surplus en

réparation d'un préjudice qui résulte de l'implantation de l'ouvrage public et n'est pas la conséquence directe de l'emprise.

Titre 2

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Préjudice direct - Exclusion - Cas - Préjudice résultant de l'implantation de l'ouvrage public - Dépréciation du surplus.

Rapprochement

3e Civ., 23 avril 1992, pourvoi n° 90-70.121, Bull. 1992, III, n° 139 (cassation partielle)

Doctrine

- M. Hyughe, « Expropriation d'utilité publique - Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP 2019, éd. G*, n° 21, p. 1048 ;
- L. Jacques, « Aspects procéduraux de l'expropriation pour cause d'utilité publique », *Deffrénois*, n° 17, 2019, p. 47 ;
- « Seul le préjudice résultant directement d'une expropriation donne lieu à indemnisation », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, n° 1, 2019, p. 33 ;
- R. Hostiou, « Expropriation du tréfonds en vue de la réalisation d'un ouvrage public et dépréciation du surplus. Quid de l'étendue de la compétence judiciaire ? », *RD imm.*, 11 mars 2019, n° 3, p. 159 ;
- R. Hostiou, « Dommages de travaux publics : pour une compétence élargie du juge de l'expropriation », *AJDA 2019*, n° 13, p. 721 ;

Société civile immobilière

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-15.398 (FS-P+B+I)

Sommaire

Lorsque l'emprunteur est une société civile immobilière, d'une part, seule celle-ci est créancière de l'obligation de mise en garde qui pèse sur le prêteur et non ses associés, même si ceux-ci sont tenus indéfiniment des dettes sociales, d'autre part, le caractère averti de cet emprunteur s'apprécie en la seule personne de son représentant légal et non en celle de ses associés.

Titres

BANQUE - Responsabilité - Faute - Manquement à l'obligation de mise en garde - Obligation de mise en garde - Domaine d'application - Société civile immobilière - Personne morale - Caractère averti - Appréciation en la personne des associés (non).

PRET - Prêt d'argent - Prêteur - Etablissement de crédit - Obligations - Obligation de mise en garde - Domaine d'application - Société civile immobilière - Personne morale - Caractère averti - Appréciation en la personne des associés (non)

Rapprochement

Com., 11 avril 2018, pourvoi n° 15-27.798, Bull. 2018, IV, n° ??? (rejet).

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 18-17.662 (FS-P+B+I)

Sommaire

La représentation des indivisaires par un mandataire ne prive pas les copropriétaires indivis de pars

sociales, qui ont la qualité d'associé, du droit d'obtenir la communication de documents en application de l'article 1855 du code civil.

Titre

SOCIETE (règles générales) - Associés – Qualité - Copropriétaires indivis – Prérogatives - Droit de participer aux décisions collectives - Communication de documents - Représentation des indivisaires par un mandataire - Absence d'influence

Rapprochement

Com, 21 janvier 2014, pourvoi n° 13-10.151, Bull. 2014, IV, n° 16 (cassation) et l'arrêt cité

Doctrine

- H. Hovasse, « Droit à l'information de l'indivisaire de parts sociales », *Dr. Soc. 2019*, n° 8, p. 18-19 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière. Juin 2019 », *Annales des loyers 2019*, n° 9, p. 102 ;
- C. Lebel, « Reconnaissance du droit à communication des documents pour les copropriétaires de parts indivises », *Lexbase Hebdo - Edition Affaires 2019*, n°603 ;

3e Civ., 17 janvier 2019, pourvoi n° 17-26.695 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant la qualité d'associée, la nue-propriétaire indivise de parts sociales est recevable à agir en désignation d'un administrateur provisoire.

Titres

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE - Associés - Qualité - Nu-propriétaire indivis - Prérogatives - Désignation d'un administrateur provisoire – Recevabilité.
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE - Administrateur provisoire - Désignation - Conditions - Recevabilité - Qualité pour agir - Nu-propriétaire indivis
SOCIETE (règles générales) - Associés - Qualité - Nu-propriétaire indivis - Prérogatives - Désignation d'un administrateur provisoire - Recevabilité
SOCIETE (règles générales) - Administrateur provisoire - Désignation - Conditions - Recevabilité - Qualité pour agir - Nu-propriétaire indivis

Doctrine

- L. Godon, « Le nu-propriétaire indivis de droits sociaux peut agir seul en désignation d'un administrateur provisoire », *Revue des sociétés 2019*, n°9, p.526-530 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière », *Annales des loyers, 2019*, n° 4, p. 103 ;
- C. Sizaire, « Société civile immobilière - Parts sociales en indivision et désignation d'un administrateur provisoire », *Construction-Urbanisme, 2019*, n° 4, p. 24 ;
- H. Hovasse, « Le nu-propriétaire indivis de droits sociaux et la désignation d'un administrateur provisoire », *Droit des sociétés, 2019*, n° 4, p. 33 ;
- R. Dalmau, « La recevabilité d'une demande de nomination d'un administrateur provisoire », *Bulletin mensuel d'information des sociétés Joly (BMIS)*, n° 4, 2019, p. 9 ;
- Th. de Ravel d'Esclapon, « Indivision et société : de la possibilité de solliciter la nomination d'un administrateur provisoire », *D. 2019*, n° 11, p. 623 ;
- V. Thomas, « Fiducie sur titres sociaux : la qualité d'associé d'un constituant », *Revue Lamy Droit Civil, 2019*, n° 168, p. 43 ;
- F. Julienne, « Pouvoir du nu-propriétaire indivis de droits sociaux d'agir en désignation d'un administrateur provisoire », *Lexbase Hebdo - Edition Affaires*, n° 581, 2019 ;
- J. Heinich, « Le nu-propriétaire indivis de droits sociaux peut demander seul la nomination d'un

administrateur provisoire », *JCP 2019, éd. G, II, 237* ;

- J. Labasse, « Recevabilité de la demande en désignation d'un administrateur provisoire formulée par un associé indivisaire », *Revue de droit civil Lamy 2019*, n° 6545, p. 7 ;

- J. Gallois, "Société civile immobilière - Recevabilité de l'action en désignation d'un administrateur provisoire exercée par l'associé nu-proprétaire indivis », *JCP 2019, éd. E, II, 1146* ;

- V. Perruchot-Triboulet, « Chronique – Actualité du droit des biens (septembre 2018 – janvier 2019) – Le nu-proprétaire indivis de droits sociaux peut en sa qualité d'associé demander la désignation d'un administrateur provisoire », *RLDC, avril 2019*, n° 169, p. 32 ;

- A. Lecourt, « Le nu-proprétaire indivis de droit sociaux peut demander la désignation d'un administrateur provisoire », *RTD comm.*, 2019, 1, page(s) 157-159 ;

- A-F. Zattara-Gros, « Le nu-proprétaire de parts sociales indivises est bien associé ! », *Gaz. pal.*, 2019, n°23, p.52-53 ;

Sûretés réelles immobilières

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 18-10.836 (FS-P+B+I)

Sommaire

Un arrêt partiellement infirmatif constitue un titre exécutoire permettant le recouvrement des sommes versées en vertu d'une décision de première instance sans qu'une mention en ce sens soit nécessaire.

Dès lors, une cour d'appel, qui relève que sont mentionnées dans le bordereau d'inscription d'hypothèque les deux décisions donnant naissance à la créance et que celle-ci ressort de la comparaison entre ces deux titres, qui, en les combinant, sont en sa faveur au sens de l'article 2412 du code civil, en déduit exactement que la décision du service de la publicité foncière de refus d'inscription de l'hypothèque judiciaire en garantie de la créance de restitution n'est pas justifiée.

Titres

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque – Hypothèque judiciaire – Inscription définitive – Jugement – Applications diverses – Arrêt partiellement infirmatif ouvrant droit à restitution, des sommes versées en exécution du jugement réformé

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque – Hypothèque judiciaire – Inscription définitive – Jugement – Nécessité

PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION - Règles générales – Titre – Titre exécutoire – Définition

Rapprochements

3e Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.483, *Bull.* 2016, III, n° 111 (rejet), et les arrêts cités.

3e Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.483, *Bull.* 2016, III, n° 111 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- F. Jacob, « Le professeur Pierre Crocq l'aurait prédit », *Revue Banque et Droit 2019*, n° 186, p. 74 ;

- E. Bazin, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 27 juin 2019, pourvoi numéro 18-10.836 », *JCP 2019, éd. E*, n° 30, p. 43 ;

- « Hypothèque judiciaire : un jugement partiellement infirmatif est-il un titre suffisant ? », *JCP 2019, éd. E*, n° 41, p. 37 ;

- D. Pelet, « Conditions d'inscription d'une hypothèque judiciaire attachée à un jugement de condamnation », *D.actu. 17 juillet 2019* ;

Urbanisme

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-16.658 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les dispositions de l'article L.480-7 du code de l'urbanisme, relatives à l'astreinte prononcée par la juridiction pénale saisie d'une infraction aux règles d'urbanisme, ne sont pas applicables à l'astreinte assortissant l'exécution de la condamnation à démolir ordonnée par la juridiction civile, qui obéit aux dispositions des articles L.131-1 à L.131-4 du code des procédures civiles d'exécution.

Titres

URBANISME - Infractions – Article L. 480-7 du code de l'urbanisme – Sanction – Démolition ou mise en conformité – Astreinte prononcée par le juge pénal – Domaine d'application – Exclusion – Cas – Condamnation à démolir ordonnée par une juridiction civile

ASTREINTE - Régimes spéciaux – Urbanisme – Astreinte prévue par l'article L. 480-7 du code de l'urbanisme – Domaine d'application – Exclusion – Cas – Condamnation à démolir ordonnée par une juridiction civile

3e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-24.474 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les dispositions de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, en ce qu'elles confèrent qualité au maire de la commune ou à l'Agence nationale de l'habitat pour saisir le président du tribunal de grande instance en cas de violation des règles sur le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, revêtent le caractère d'une loi de procédure et sont, à ce titre, d'application immédiate aux instances en cours.

Titres

LOIS ET REGLEMENTS - Application dans le temps - Loi de forme ou de procédure - Application immédiate - Domaine d'application - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Violation - Qualité pour s'en prévaloir - Loi du 18 novembre 2016.

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Violation - Qualité pour s'en prévaloir - Loi du 18 novembre 2016 - Application dans le temps

Doctrine

- M. Richevaux, « Les locations touristiques saisonnières et les lois de procédure », *LPA 2019*, n°178, p.15-18 ;

- « Procédure civile - Changement irrégulier d'usage des locaux destinés à l'habitation », *JCP 2019*, éd. G, n° 21, p. 1015 ;

- G. Guizard, « Application immédiate des dispositions revêtant le caractère d'une loi de procédure et sort de l'intervention volontaire principale en cas de rejet de l'action principale », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 2019, n°785 ;

3e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-31.757 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 480-14 du code de l'urbanisme attribue à la commune une action autonome ne nécessitant pas la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières.

Titre

URBANISME - Plan d'occupation des sols - Infraction - Droits exercés par la commune - Démolition ou mise en conformité - Nature de l'action - Effets - Préjudice personnel et direct - Preuve - Nécessité (non).

Rapprochement

3e Civ., 25 mars 1998, pourvoi n° 96-12.410, Bull. 1998, III, n° 75 (rejet)
Crim., 9 avril 2002, pourvoi n° 01-82.687, Bull. crim. 2002, n° 81 (rejet)

Doctrine

- M. Revert, « Une démolition sans préjudice : l'action communale de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme », *Rev. Imm.*, 2019, n° 9, p. 483-485 ;
- J. L. Bergel, « Spécificité et autonomie de l'action de la commune en démolition d'une construction illicite », *Rev. Imm.*, 2019, n° 9, p. 448-449 ;
- J-M. Roux, « Droit foncier privé. Mai 2019 », *Annales des loyers* 2019, n°7, p.12-115 ;
- A. Longuépée, « Urbanisme et lotissement. Mai 2019 », *Annales des loyers* 2019, n°7, p.120-122 ;
- P. Cornille, « Obtenir la condamnation à démolir sans prouver son préjudice : c'est possible pour vous Monsieur le maire ! », *Construction-urbanisme* 2019, n° 7, p.22-23 ;

3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-11.414 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

Un propriétaire ayant, sur le fondement de son droit de délaissement et moyennant un certain prix, cédé à une commune son bien, qui faisait alors l'objet d'une réserve destinée à l'implantation d'espaces verts, et la commune, sans maintenir l'affectation du bien à la mission d'intérêt général qui a justifié sa mise en réserve, ayant modifié les règles d'urbanisme avant de revendre le bien, qu'elle a rendu constructible, à une personne privée, moyennant un prix très supérieur, il en résulte que, en dépit du très long délai séparant les deux actes, la privation de toute indemnisation porte une atteinte excessive au droit au respect des biens du propriétaire au regard du but légitime poursuivi, de sorte qu'en rejetant la demande de dommages-intérêts formée par celui-ci, la cour d'appel viole l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Violation - Cas - Perte de la plus-value générée par le terrain réservé pour une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert - Indemnisation - Défaut.

URBANISME - Plan d'occupation des sols - Terrain réservé pour une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert - Délaissement - Mise en oeuvre - Effets - Droit de rétrocession - Défaut - Immeuble n'ayant pas reçu la destination prévue - Revente de l'immeuble - Indemnité - Exclusion - Portée

Rapprochement

3e Civ., 6 octobre 2016, pourvoi n° 15-25.154, Bull. 2016, III, n° 130 (rejet)

Doctrine

- V. Perruchot-Triboulet, « Actualité du droit des biens (septembre 2018-avril 2019) », *Lamy Droit Civil 2019*, n° 171, p. 35 ;
- « Le droit au respect des biens subsiste en cas de délaissement », *BPIM 2019*, n° 3, p. 8 ;
- P. Bouathong, « De nouveaux contours pour la protection de la propriété privée », *Deffrénois 2019*, n° 29-34, p. 27-31 ;
- Q. Guiguet-Schielé, « Expropriation pour cause d'utilité publique : contrôle concret de conventionnalité du droit de délaissement sans rétrocession », *Gaz. Pal. 2019*, n° 28, p. 82 ;
- M. Hyughe, « Expropriation d'utilité publique - Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP 2019, éd. G*, n° 21-22, p. 1048 ;
- R. Hostiou, « Rétrocession - Emplacement réservé et droit de délaissement : quid de la demande de rétrocession de l'ancien propriétaire au cas où le bien n'a pas reçu l'affectation qui lui était impartie ? », *JCP 2019, éd.N*, n° 19, p. 10 ;
- « Délaissement – acquisition par la commune – prix de revente et atteinte au droit de propriété », *Gaz. Pal.*, 2019, 1, p.32 ;
- J-F. Struillou, « La Cour de cassation sanctionne une violation de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention EDH », *JCP 2019, éd.G*, n°25, p.1193-1197 ;
- F. Burgaud, « Le détournement des réserves foncières à des fins spéculatives et contraire à l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention EDH », *JCP 2019, éd.G*, n°25, p.1190-1193 ;

3e Civ., 4 avril 2019, pourvoi n° 18-11.207, 18-11.208 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant relevé que les travaux constitutifs d'un trouble manifestement illicite étaient imputables tant au locataire de la parcelle qu'au nu-propriétaire, qui avait consenti en connaissance de cause un bail pour exercer une activité incompatible avec le classement de la parcelle, et à l'usufruitier de cette parcelle, qui en percevait les revenus et était ainsi bénéficiaire des travaux irréguliers réalisés, un cour d'appel a pu les condamner in solidum à cesser les travaux et à remettre les lieux en état.

Titres

URBANISME - Permis de construire - Construction sans permis ou non conforme - Trouble manifestement illicite - Démolition, mise en conformité ou réaffectation du sol - Bénéficiaires des travaux - Détermination - Portée.

REFERE - Mesures conservatoires ou de remise en état - Trouble manifestement illicite - Applications diverses - Travaux d'exhaussement d'une parcelle incompatible avec son classement

Rapprochements

- Crim., 29 octobre 1997, pourvoi n° 96-86.093, *Bull. crim. 1997*, n° 363 (rejet)
- Crim., 6 novembre 2012, pourvoi n° 12-80.841, *Bull. crim. 2012*, n° 242 (rejet)
- Crim., 8 mars 2016, pourvoi n° 15-82.513, *Bull. crim. 2016*, n° 70 (rejet)
- Crim., 24 octobre 2017, pourvoi n° 16-87.178, *Bull. crim. 2017*, n° 235 (rejet)

Doctrine

- « L'usufruitier, bénéficiaire de travaux irréguliers, est responsable de la remise en état des lieux », *BPIM 2019*, n° 3, p. 14 ;
- P. Cornille, « Le juge des référés civil peut condamner objectivement à remettre en état », *Construction-Urbanisme*, 2019, n°6, p.21-22 ;

3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-13.288 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme s'applique à l'action en responsabilité civile tendant à la démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire annulé, lorsqu'elle est fondée sur la violation de règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui accueille une telle demande de démolition, après avoir constaté que la construction n'était pas située dans l'un des périmètres spécialement protégés énumérés au 1° de ce texte.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Annulation ou péremption postérieure à la construction - Article L. 480-13 du code de l'urbanisme - Domaine d'application - Action en démolition fondée sur l'article 1382 du code civil - Conditions – Détermination.

Doctrine

- H. Perinet-Marquet, « Construction-Urbanisme - Domaine d'application de l'action de démolition prévue par l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme », *JCP 2019, éd. G*, n° 20, p. 958 ;
- M. Revert, « Exclusivité de l'article L. 480-13 pour les actions en démolition entièrement fondées sur la méconnaissance de règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique », *RD imm., 2019*, n° 5, p. 304 ;
- P. Cornille, « Contentieux civil - Pas de démolition hors secteur spécifiquement protégé : du nouveau... », *Construction-Urbanisme*, n° 5, 2019, p. 30 ;
- « Construction - Action en démolition d'une construction dont le permis de construire a été annulé : l'ouvrage doit se situer dans une zone protégée », *JCP 2019, éd. N*, n° 15, p. 13 ;
- « Action en démolition pour violation d'une règle d'urbanisme : règle spéciale contre règle générale », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)*, n° 2, 2019, p. 14 ;
- J-M. Roux, « Chronique – Droit foncier privé – Mars 2019 - Divers – Permis de construire – Annulation – Action en démolition - Condition », *Annales des loyers 2019*, n°5, p.114 ;
- J-H. Robert, « Le Code de l'urbanisme est l'ennemi de l'intimité de la vie privée », *Droit pénal*, n°6, p. 51 ;
- J-L. Bergel, «L'action des tiers en démolition pour violation des règles d'urbanisme contre le propriétaire d'une construction suppose que celle-ci soit située dans l'un des périmètres protégés par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme », *RD. imm., 2019*, n°6, p.331-332 ;
- A. Longuépée, « Urbanisme et lotissement. Mars 2019 », *Annales des loyers 2019*, n°5, p. 119-121 ;

3e Civ., 20 décembre 2018, pourvoi n° 17-27.814 (FS-P+B+I)

Sommaire

Il ressort de la combinaison des articles L. 600-8 du code de l'urbanisme et 635, 1, 9° du code général des impôts que la formalité de l'enregistrement doit être accomplie dans le mois de la date de la transaction et que, à défaut d'enregistrement dans ce délai, la contrepartie prévue par la transaction non enregistrée est réputée sans cause. Doit dès lors être accueillie la demande de rétractation d'une ordonnance ayant donné force exécutoire à une transaction enregistrée plus d'un mois après sa conclusion.

Titres

URBANISME - Permis de construire - Recours pour excès de pouvoir formé devant le juge administratif - Transaction prévoyant le désistement - Enregistrement - Délai - Violation - Sanction – Portée.

IMPOTS ET TAXES - Enregistrement - Actes soumis - Transaction prévoyant le désistement du recours pour excès de pouvoir formé contre un permis de construire - Délai - Violation - Sanction –

Portée

Doctrine

- A. Longuépée, « Chronique – Urbanisme et lotissement – Décembre 2018 – Permis de construire – Recours pour excès de pouvoir – Désistement – Transaction – Enregistrement de la convention – Délai – Sanction », *Annales des Loyers*, mars 2019, n° 3, p. 151 ;
- C. Kapella, F. Poulet, « Quelle sanction pour la transaction non enregistrée dans le délai d'un mois suivant sa conclusion ? », *BJDU*, 2019, n°3, p.180-185 ;
- P. Cornille, « Faute d'enregistrement dans le délai d'un mois, le protocole visant à transiger sur un recours en annulation d'un permis de construire est inexécutable », *Construction-urbanisme*, 2019, n°2, p.21-22 ;

Vente immobilière

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-16.935, 18-17.562, 18-16.700 (FS-P+B+I)

Sommaire

Il résulte des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et des articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable, que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants.

Dès lors, une cour d'appel, qui relève que l'acte authentique de vente d'un terrain de camping ne faisait pas état, dans le dossier de diagnostic technique, de son classement en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation approuvé, postérieurement à la promesse de vente, par un arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département et retient à bon droit que la consultation de ce recueil, et non le site internet de la préfecture, renseignait utilement les contractants, en déduit exactement qu'en l'absence d'information sur l'existence d'un risque visé par le PPRNP, il y a lieu de prononcer la résolution de la vente.

Titres

VENTE - Immeuble - Résolution - Causes - Inexécution de ses obligations par le vendeur - Obligation d'information - Etendue - Actes ayant fait l'objet d'une publication - Existence d'un arrêté préfectoral relatif à un plan de prévention des risques d'inondation.

VENTE - Vendeur - Obligations - Obligation d'information - Etendue - Actes ayant fait l'objet d'une publication - Existence d'un arrêté préfectoral relatif à un plan de prévention des risques d'inondation

Doctrine

- «Inscription du bien en zone de PPRNP entre la promesse et la vente : attention danger », *Deffrénois* 2019, n° 40, p. 5-6 ;

3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-13.238 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation n'est applicable qu'aux promesses de vente consenties après le 1er juillet 2009 et à leur prorogation.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour déclarer nulle la prorogation d'un acte sous seing privé du 16 novembre 2007, retient que celle-ci a été effectuée le 16 novembre 2012, comme convenu dans l'acte, soit pour une durée postérieure à dix-huit mois et sans avoir fait l'objet d'un acte notarié comme l'exige l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation applicable à la date de cette prorogation.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier - Promesse synallagmatique - Promesse d'une durée supérieure à dix-huit mois - Constatation par acte authentique - Domaine d'application - Prorogation de la promesse - Application dans le temps.

Doctrine

- B. Bertier-Lestrade, « L'application dans le temps de l'exigence d'acte notarié pour les promesses de longue durée », *Lamy Droit Civil 2019*, n° 173, p. 9-12 ;
- H. Lécuyer, J-B Seube, D. Savouré, « Vente immobilière », *Defrénois*, 2019, n°28, p.29-34 ;
- M-P. Dumont, « Continuation du contrat : reconduction, prorogation, signature d'un nouveau contrat ? ; », *JCP 2019*, éd. E, n°27, p.39-41 ;
- C-E., Bucher, « Obligation de constater par acte notarié la promesse de vente et application de l'article L.290-1 du CCH dans le temps », *JCP 2019*, éd. N, n°20, p.11 ;

3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-10.772 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

La notification de la promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet.

Titre sommaire 1

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Acquéreur - Faculté de rétractation - Conditions d'information - Notification de l'acte - Modalités – Détermination.

Sommaire 2

Il incombe à l'agent immobilier mandataire des vendeurs et rédacteur de la promesse de vente de vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée de notification adressée aux acquéreurs en application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Titres sommaire 2

AGENT IMMOBILIER - Responsabilité - Obligation de vérifier - Vente d'immeuble - Mandat d'une partie - Efficacité de l'acte à l'égard de l'autre - Portée.

VENTE - Intermédiaire - Intermédiaire professionnel - Responsabilité - Obligation de vérifier - Concours à la rédaction de l'acte - Mandataire de l'une des parties - Portée

RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Faute - Agent immobilier - Vente d'immeuble - Mandataire d'une des parties - Efficacité juridique de la convention à l'égard des deux parties - Vérification – Nécessité

Rapprochements

3e Civ., 9 juin 2010, pourvoi n° 09-15.361, *Bull.* 2010, III, n° 114 (cassation)

3e Civ., 9 juin 2010, pourvoi n° 09-14.503, *Bull.* 2010, III, n° 120 (rejet)
1re Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-26.474, *Bull.* 2016, I, n° 10 (cassation), et les arrêts cités
1re Civ., 14 février 2018, pourvoi n° 17-10.514, *Bull.* 2018, III, n° ??? (cassation)

Doctrine

- C. Sizaire, « Vente immobilière - Article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation et responsabilité de l'agent immobilier », *Construction-Urbanisme*, n° 5, 2019, p. 40 ;
- « Droit de rétractation : précisions sur la notification « SRU » par LRAR », *Defrénois*, 2019, n° 14, p. 5 ;
- « La responsabilité de l'agent immobilier retenue pour une purge inefficace du droit de rétractation », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* n° 2, 2019, p. 25 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Vente d'immeuble - Pluralité d'acquéreurs et droit de rétractation : de l'importance de vérifier les avis de réception », *JCP 2019, éd.N*, n° 13, p.14 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Chronique – Vente immobilière – 15 février 2019 – 25 mars 2019 – La formation du contrat de vente d'immeuble – Promesse de vente – Droit de rétractation – Signature d'un seul des acquéreurs – Responsabilité de l'intermédiaire professionnel », *Annales des loyers 2019*, n° 5, p. 99 ;
- A-L. Collomp, C. Corbel, L. Jariel, V. Georget, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation. Troisième Chambre civile », *D.* 2019, n°24, p.1358 ;
- « Note sous Conseil d'État, 30 avril 2019 », *RJDA*, 2019, n°7, p.614-615 ;
- C-E. Bucher, «La notification irrégulière à des époux du droit de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation », *AJ Contrats d'affaires - Concurrence – Distribution*, 2019, n°6, 6, p. 301-303 ;
- « Litige sur la notification aux acquéreurs d'une promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception », *Resp. civ. et assur*, 2019, 6, p.21 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Droit de rétractation de l'acquéreur immobilier : une notification irrégulière », *Annales des loyers 2019*, n°6, p. 69-74 ;
- L. Leveneur, « Purge du droit de rétractation des acquéreurs de biens d'habitation : attention aux signatures des avis de réception ! », *Contrats Concurrence Consommation*, 2019, n° 6, p.32-34 ;
- M. Mekki, « Droit de rétractation, irrégularités et sanctions », *JCP*, 2019, éd. N, n°21, p.61-62 ;

3e Civ., 6 décembre 2018, pourvoi n° 17-23.321 (FS-P+B+I)

Sommaire

Le pacte de préférence implique l'obligation, pour le promettant, de donner préférence au bénéficiaire lorsqu'il décide de vendre le bien.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour rejeter les demandes du bénéficiaire d'un pacte de préférence, retient que seule la date de l'échange des consentements est à prendre en considération et que, l'acte signé étant une promesse unilatérale de vente, la vente ne pouvait prendre effet qu'à la levée de l'option, intervenue postérieurement à la date d'échéance du pacte.

Titre

VENTE - Pacte de préférence - Bénéficiaire - Exercice - Conditions - Décision de vendre le bien - Date d'appréciation – Détermination.

Doctrine

- D. Sadi, « Quand la promesse de priorité l'emporte sur la promesse de vente », *Les Petites Affiches*, n° 83, 2019, p. 10 ;
- C. Grimaldi et autres, « Vente immobilière », *Defrénois*, n° 15, 2019, p. 29 ;
- D. Houtcieff, « Pacte de préférence : les promettants préfèrent les bénéficiaires », *Gaz. Pal.* 2019,

n° 14, p. 19 ;

- S. Barry, « Détermination de la nature de l'obligation du promettant d'un pacte de préférence et élargissement de son champ d'action », *Les Petites Affiches* n° 53, 2019, p. 12 ;
- Y-M. Laithier, « La violation du pacte de préférence caractérisée par la conclusion d'une promesse unilatérale de vente », *Revue des contrats*, n° 1, 2019, p. 20 ;
- R. Mortier, « Application du pacte de préférence à la promesse de vente » *Droit des sociétés*, n° 3, 2019, p. 25 ;
- P. Grosser et autres « Contrats et obligations - Droit des contrats », *JCP*, 2019, éd.G, n° 7, p. 331 ;
- « Pacte de préférence : le promettant doit proposer la vente au bénéficiaire quand il décide de vendre », *Bulletin pratique immobilier (BPIM)* n°1, 2019, p. 43 ;
- G. Pillet, « Application du pacte de préférence à la promesse de vente », *AJ Contrats d'affaires - Concurrence – Distribution*, n° 2, 2019, p. 79 ;
- D. Houtcieff, « La décision de contracter suffit à donner préférence au bénéficiaire du pacte », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale* n° 767, 2019 ;
- « L'articulation délicate entre pacte de préférence et promesse unilatérale de vente », *Revue Lamy Droit des affaires* n° 144, 2019, p. 11 ;
- C. Sizaire, « Vente immobilière - Mise en œuvre du Pacte de préférence dès la signature de l'avant-contrat », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} février 2019, n° 2, p. 31 ;
- B. Waltz-Teracol, « Précisions quant au moment d'appréciation de la violation d'un pacte de préférence en présence d'une promesse unilatérale de vente », *Gaz. Pal.* 2019, n° 3, p. 21 ;
- P. Grosser, D. Houtcieff, G. Loiseau, Y-M. Serinet, G. Virassamy, « Droit des contrats », *JCP* 2019, éd. G, n°7, p.331-338 ;
- « L'articulation délicate entre pacte de préférence et promesse unilatérale de vente », *Revue Lamy Droit des affaires*, 2019, n°144, p. 11 ;
- S. Tisseyre, « Plus d'efficacité pour les pactes de préférence », *D.* 2019, p. 294,
- M-P. Dumont, « L'efficacité du pacte de préférence », *JCP*, 2019, éd.E, n°27, p.36-37 ;
- F. Collard, « Le pacte de préférence est violé dès la signature de la promesse unilatérale de vente », *JCP* 2019, éd.N, n°21, p.58 ;
- S. Piédelièvre, « Pacte de préférence contre promesse unilatérale de vente », *JCP* 2019, éd.N, n°20, p.33 ;
- J-B. Tap, « De la bonne exécution d'un pacte de préférence », *RLDC*, 2019, n°170, p.15-17 ;
- D. Sadi, « Quand la promesse de priorité l'emporte sur la promesse de vente », *LPA*, 2019, n°83, p.10-14 ;
- C. Grimaldi, M. Bouirat, M. Luchel, D. Vittori, P. Vignalou, H. Lécuyer, Hervé ; J-B. Seube, D. Savouré, « Vente immobilière », *Defrénois*, 2019, n°15, p.29-34 ;
- D. Houtcieff, « Pacte de préférence : les promettants préfèrent les bénéficiaires », *Gaz. Pal.*, 2019, n°14, p.19 ;
- S. Barry, « Détermination de la nature de l'obligation du promettant d'un pacte de préférence et élargissement de son champ d'action », *LPA*, 2019, n°53, p.12-15 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière. 25 novembre 2018-20 janvier 2019 », *Annales des loyers*, 2019, n°3, p.121-127 ;
- M. Mekki, « Droit des contrats. Décembre 2017-décembre 2018 », *D.* 2019, n°5, p. 279-293 ;

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° 17-23.366 (FS-P+B+I)

Sommaire

Lorsque la promesse de vente ne comporte pas la mention de la superficie de la partie privative des lots vendus, seule la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédée, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Dès lors, viole l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en nullité d'une promesse de vente, retient que les parties peuvent convenir de compléter, par un additif de même valeur juridique, un avant-contrat dans lequel le vendeur aurait omis de déclarer la superficie réglementaire, que les signatures des acquéreurs, après mention de la formule « pris connaissance », aux côtés de celles du représentant des vendeurs, sur le certificat de mesurage vaut régularisation conventionnelle de celui-ci, lequel forme avec le certificat signé un ensemble manifestement indissociable et un même contrat et que sont indifférentes les circonstances que la signature du certificat de mesurage ne porte pas de date et que l'avant-contrat ne mentionne pas avoir annexé ce certificat.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier - Promesse synallagmatique - Acte ne mentionnant pas la superficie de la partie privative des lots vendus - Réitération par acte authentique - Effets - Portée.

Doctrine

- F. Cohet, « Certificat de mesurage : un avenant ne remplace pas une mention impérative de la promesse de vente », *AJDI* 2019, n° 5, p. 374 ;
- H. Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP 2019 éd. G*, n° 16, 2019, p. 785 ;
- M. Mekki, « Droit des contrats. Décembre 2017-décembre 2018 », *D.* 2019, n° 5, p. 279 ;
- M. Mekki, « Mesurage Carrez et lot de copropriété », *JCP 2019*, éd. N, n°24, p.28 ;
- D. Boulanger, « Pas de régularisation de l'avant-contrat de vente d'un lot sans mention de superficie », *JCP 2018*, éd. N, p.12 ;
- C. Sizaire, « Vente immobilière - Défaut d'indication de la superficie du lot de copropriété et régularisation », *Construction – Urbanisme*, 1^{er} février 2019, n° 2, p.29 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente d'un lot de copropriété - De l'absence de mesurage dans l'avant-contrat », *Loyers et Copr.*, 1^{er} janvier 2019, n° 1, comm. 20 ;
- « Superficie Carrez : conséquences de l'absence de mention dans l'avant-contrat », *Defrénois*, 29 novembre 2018, n° 47, p. 5 ;
- S. Piedelievre, « Mesurage et régularisation », *JCP 2019*, éd. N, n°20, p.37-38 ;

3e Civ., 8 novembre 2018, pourvoi n° 14-25.005 (FS-P+B+I)

Sommaire

A défaut d'accord des parties, le vendeur qui use du pacte de rachat ne peut entrer en possession de l'immeuble qu'après avoir réglé le prix et les frais définitivement fixés judiciairement.

Titres

VENTE - Réméré - Prise de possession de l'immeuble - Conditions – Détermination.
VENTE - Réméré - Prise de possession de l'immeuble - Conditions - Paiement du prix et des frais - Détermination - Défaut d'accord des parties - Fixation judiciaire définitive - Nécessité

Doctrine

- R. Boffa, « Vente à réméré : à quel moment le vendeur entre-t-il en possession lors du rachat ? », *JCP 2019*, éd. N, n°24, p.29 ;
- S. Piedelievre, « Vente à réméré et faculté de rachat », *JCP 2019*, éd. N, n°20, p.39 ;
- L. Leveneur, « Exercice de la faculté de rachat : à partir de quand le vendeur retrouve-t-il la propriété du bien qu'il avait vendu », *Contrats Concurrence Consommation*, n° 2, 2019, p. 31 ;
- « Pacte de rachat : transfert de propriété et autorité de la chose jugée », *Revue Lamy Droit des affaires*, n° 144, 2019, p. 10 ;
- H. Lécuyer, « Vente immobilière », *Defrénois* 2019, n° 3, p. 32 ;

- O. Pecqueur, « Vente avec faculté de rachat et loyers versés par le locataire occupant l'immeuble objet du réméré », *JCP, éd. N, 30 novembre 2018, n° 48, act. 901* ;

QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ

3e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 19-15.766 (FS-P+B)

« Attendu que la société civile immobilière Les Cimes (la SCI), propriétaire d'un appartement donné à bail à Mme P..., sous le régime de la loi du 1er septembre 1948, lui a délivré un congé pour reprise au profit de l'un de ses associés, puis l'a assignée en validité du congé ; que, par arrêt du 29 janvier 2019, la cour d'appel de Paris a annulé le congé ; qu'à l'occasion du pourvoi formé contre cette décision, la SCI a présenté, par mémoire distinct, la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« Les articles 19, alinéa 1 et 20 bis, alinéa 1, de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, en tant qu'ils réservent l'exercice du droit de reprise de son logement au bailleur personne physique ou membre d'une société d'attribution en jouissance et, partant, excluent de ce bénéfice le bailleur lorsqu'il est une société civile immobilière familiale, sont-ils contraires au principe d'égalité et au droit de propriété constitutionnellement garantis ? » ;

Attendu que les dispositions contestées, qui portent sur les principes généraux du régime de la propriété et ont valeur législative, sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ; Qu'elles 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 premier lieu, en ce que le bailleur personne physique ou membre d'une société immobilière titulaire d'un droit personnel de jouissance sur le bien loué n'est pas dans une situation identique à celle du bailleur constitué en société civile dont les parts ou actions ne confèrent pas le même droit aux associés, de sorte qu'en n'accordant pas le droit de reprise aux sociétés civiles immobilières familiales le législateur a fondé cette différence de traitement sur une différence de situation objective en rapport direct avec l'objet de la loi visant à assurer la stabilité du droit au logement du locataire et n'a pas violé le principe d'égalité et, en second lieu, en ce que l'atteinte au droit de propriété du bailleur, qui est conforme à cet objectif d'intérêt général, ne présente pas un caractère disproportionné ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU A RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail à usage d'habitation et professionnel - Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 - Articles 19, alinéa 1, et 20 bis, alinéa 1 - Principe d'égalité - Droit de propriété - Disposition législative - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 19-18.995 (FS-P+B)

«Attendu que le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de La Rochelle a été approuvé par décret en Conseil d'Etat du 7 décembre 1984 et modifié par arrêté ministériel du 13 mars 2003 ; que, par arrêté du 21 août 2017, le préfet de Charente-Maritime a ordonné aux consorts J... et à la SCI de la Faucherie (la SCI) de supprimer "les obstacles (arbres) identifiés comme dépassant les cotes limites fixées par le plan de servitudes de dégagement de l'aéroport" ; que cet arrêté fait l'objet d'un recours pendant devant la cour administrative d'appel de Bordeaux qui, par ordonnance du 14 mars 2018, a rejeté le référé-suspension introduit par les consorts J... et la SCI ; que le gestionnaire de l'aéroport les a assignés devant la juridiction civile des référés en réalisation forcée des travaux ordonnés par l'autorité préfectorale ;

Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre l'arrêt (Poitiers, 14 mai 2019) constatant l'existence d'obstacles dans la zone de dégagement et ordonnant un sursis à statuer dans l'attente de la production de documents techniques, les consorts J... et la SCI ont, par mémoires distincts et motivés, demandé le renvoi au Conseil constitutionnel des questions prioritaires de constitutionnalité suivantes :

1°/ Les dispositions de l'article L. 281-1 du code de l'aviation civile en vigueur au moment de l'approbation du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de La Rochelle par le décret du 7 décembre 1984 et, en tant que de besoin, de sa modification par arrêté du 13 mars 2003 sont-elles conformes aux droits et libertés que la Constitution garantit, et plus particulièrement, sous l'angle de l'incompétence négative, au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ? ;

2°/ Les dispositions de l'article L. 6351-2 du code des transports, et plus généralement le dispositif législatif relatif aux servitudes aéronautiques de dégagement, constitué des articles L. 6351-2 à L. 6351-5 de ce code, ainsi, en tant que de besoin, que de l'article L. 6351-1 du même code qui institue les servitudes aéronautiques, au nombre desquelles les servitudes aéronautiques de dégagement sont-ils conformes aux droits et libertés que la Constitution garantit, et plus particulièrement, sous l'angle de l'incompétence négative, au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789, au droit à un recours effectif garanti par l'article 16 de cette même Déclaration et aux exigences constitutionnelles posées par l'article 7 de la Charte de l'environnement ? ;

Attendu que les dispositions précitées sont applicables au litige et n'ont pas été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel;

Attendu que les questions, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles ;

Et attendu que les questions posées ne présentent pas un caractère sérieux ; qu'en effet, les servitudes aériennes de dégagement poursuivent un objectif d'intérêt général, assurant la sécurité et la fluidité du trafic aérien, avec des restrictions au droit de propriété qui sont graduelles et proportionnées au but poursuivi ; que les garanties mises en oeuvre sont ainsi diversifiées et adaptées à la nature et aux caractères de l'obstacle au dégagement, selon qu'il s'agit d'un obstacle futur ou existant, bâti ou non bâti, avec des obligations croissantes pour l'administration et une application du droit de l'expropriation pour les mesures les plus graves ; qu'une enquête publique est requise pour l'instauration, par décret, du plan de servitudes, ainsi que pour sa modification, sauf en cas d'allègement des contraintes imposées aux propriétaires concernés ; que l'accès au juge compétent est garanti, tant pour contester la légalité du plan de servitudes ou de la décision administrative individuelle qui en assure la mise en oeuvre, que pour obtenir une indemnisation des préjudices occasionnés par les mesures individuelles prises en exécution du plan, lorsqu'il n'est pas procédé par voie amiable ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Servitude - Code de l'aviation civile - Article L. 281-1 - Code des transports - Articles L. 6351-2, L. 6351-3, L. 6351-4 et L. 6351-5 - Incompétence négative - Droit de propriété - Droit à un recours effectif - Article 7 de la Charte de l'environnement - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- S. Clavel, F. Jault-Seseke, « Droit international privé mars 2018-février 2019 », *D 2019*, n° 18, p. 1016-1032 ;

- L. Avout, S. Bollée, E. Farnoux, « Droit du commerce international août 2018-juillet 2019 », *D 2019*, n° 35, p. 1956-1972 ;

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 19-40.028 (FS-P+B+I)

«Attendu que, par acte authentique du 20 décembre 2017, la société Immobilière Iliad a consenti à la société D6 Immo une promesse unilatérale de vente d'un immeuble ; que la société D6 Immo a assigné la société Immobilière Iliad en perfection de la vente ; que le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Rennes a transmis la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

"Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du code civil sont-elles contraires :

- au principe de liberté contractuelle découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789,

- au droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?" ;

Attendu que la disposition contestée est applicable au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel;

Mais attendu que la question posée, 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 que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux dès lors que, selon l'article 1124, alinéa 1er, du code civil, dans une promesse unilatérale de vente, le promettant donne son consentement à un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire, de sorte que la formation du contrat promis malgré la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter ne porte pas atteinte à la liberté contractuelle et ne constitue pas une privation du droit de propriété ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Vente immobilière - Code civil - Article 1124, alinéa 2 - Principe de liberté contractuelle - Droit de propriété - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

3e Civ., 20 juin 2019, pourvoi n° 19-40.009 (FS-P+B+I)

«Attendu que M. R... et sa soeur, Mme R..., propriétaires d'un appartement donné à bail à M. et Mme D..., leur ont délivré, le 26 janvier 2016, un congé pour vendre, puis les ont assignés aux fins de validation de ce congé, demeuré sans effet, et d'expulsion ; que la cour d'appel de Grenoble, saisie d'un appel contre le jugement ayant déclaré le congé irrégulier au regard des dispositions de l'article 15, III de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, en raison de l'âge et des ressources de Mme D..., a transmis une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :

« L'article 15 III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et la jurisprudence du juge judiciaire faisant corps avec cette disposition qui précise qu'il convient de prendre en compte les revenus de chacun des époux séparément pour calculer les ressources du locataire âgé bénéficiant de la protection instituée par cet article sont-ils conformes à la Constitution, en particulier à l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen qui garantit le principe d'égalité devant les charges publiques ? » ;

Mais attendu que, la jurisprudence invoquée n'ayant pas été rendue sur le fondement de la disposition contestée dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014 qui a modifié les conditions de ressources du locataire, la question n'est pas sérieuse ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Obligations et contrats civils - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 15 III - Interprétation jurisprudentielle constante - Principe d'égalité devant les charges publiques - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- B. Sturlèse, « Appréciation des ressources pour congédier un colocataire de plus de 65 ans : la Cour de cassation confrontée à une QPC remettant en cause sa jurisprudence », *RJDA 2019*, n° 8, p. 667

3e Civ., 20 juin 2019, pourvoi n° 19-40.010 (FS-P+B+I)

«Attendu que, se prévalant de l'occupation sans droit ni titre par Mme X... et M. G... d'une parcelle faisant partie de son domaine privé, la commune de Villeurbanne les a assignés en expulsion et, invoquant leur entrée dans les lieux par voie de fait, a sollicité la suppression du délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux ; que le tribunal d'instance de Villeurbanne a transmis une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :

« Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, dans leur rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, en ce qu'elle oblige la suppression du délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux, prévu à l'alinéa 1 de ce même article, au préjudice des personnes entrées dans les lieux par voie de fait, sont-elles contraires au principe de sauvegarde de la dignité de la personne contre toute forme d'asservissement et de dégradation, au droit de mener une vie familiale normale et à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit au logement ? »

Attendu que la disposition contestée est applicable au litige et n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

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

Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux dès lors que les dispositions du second alinéa de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, dans leur rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018, qui s'inscrivent dans un dispositif global destiné à protéger les locaux servant à l'habitation et à faciliter le relogement des occupants, tendent à assurer la nécessaire conciliation entre le droit de propriété, droit constitutionnel découlant des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et la possibilité pour toute personne, découlant des exigences constitutionnelles de dignité humaine et de droit à une vie familiale normale, de disposer d'un logement décent, objectif à valeur constitutionnelle, qu'il appartient au législateur de mettre en oeuvre ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Procédure civile - Code des procédures civiles d'exécution - Article L. 412-1, alinéa 2 (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) - Principe de sauvegarde de la dignité de la personne humaine - Droit de mener une vie familiale normale - Droit au logement - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

3e Civ., 21 février 2019, pourvoi n° 18-20.373 (FS-P+B)

«Attendu que la société Alfaga Sati, qui, à la suite d'une action en responsabilité engagée à son encontre, a été condamnée par plusieurs arrêts irrévocables à rembourser à divers syndicats des copropriétaires l'intégralité des honoraires qu'elle avait perçus, dans la limite de la prescription trentenaire, les a assignés en fixation de ses honoraires sur le fondement des articles 1986 et 1999 du code civil et, subsidiairement, de la gestion d'affaires ou de l'enrichissement sans cause ; que les sociétés Sogire et Pierre et Vacances sont intervenues volontairement à l'instance ;

Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre l'arrêt déclarant irrecevables leurs demandes, les sociétés Alfaga Sati, Sogire et Pierre et Vacances ont demandé, par mémoire spécial et distinct, de renvoyer au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité suivantes :

1°/ Les dispositions de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telles que la jurisprudence les interprète, pour retenir que le syndic désigné en assemblée générale et ayant fait préalablement à l'exécution de sa mission approuver ses honoraires par le vote d'un budget prévisionnel portant mention spécifique de leur montant doit être privé de l'intégralité de sa rémunération et donc de son chiffre d'affaires pour n'avoir pas prévu une délibération spéciale sur le montant de ses honoraires, ne constituent-elles pas une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre telle qu'elle découle de l'article 4 de la déclaration de 1789 ? ;

2°/ Les dispositions de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telles que la jurisprudence les interprète, pour retenir que le syndic désigné en assemblée générale et ayant fait préalablement à l'exécution de sa mission approuver ses honoraires par le vote d'un budget prévisionnel portant mention spécifique de leur montant doit être privé de l'intégralité de sa rémunération et donc de son chiffre d'affaires pour n'avoir pas prévu une délibération spéciale sur le montant de ses honoraires, ne consacrent-elle pas une sanction ayant la nature d'une punition revêtant un caractère disproportionné avec la gravité du manquement réprimé et ne constituent-elles pas de ce fait une violation de l'article 8 de la déclaration de 1789 ? ;

3°/ Les dispositions de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telles que la jurisprudence les interprète, pour retenir que le syndic désigné en assemblée générale et ayant fait préalablement à l'exécution de sa mission approuver ses honoraires par le vote d'un budget prévisionnel portant mention spécifique de leur montant doit être privé de l'intégralité de sa rémunération et donc de

son chiffre d'affaires pour n'avoir pas prévu une délibération spéciale sur le montant de ses honoraires, ne consacrent-elle pas une sanction ayant la nature d'une punition que ne prévoit aucun texte en violation de l'article 8 de la déclaration de 1789 ? ;

4°/ Les dispositions de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telles que la jurisprudence les interprète, pour retenir que le syndic désigné en assemblée générale et ayant fait préalablement à l'exécution de sa mission approuver ses honoraires par le vote d'un budget prévisionnel portant mention spécifique de leur montant doit être privé de l'intégralité de sa rémunération et donc de son chiffre d'affaires pour n'avoir pas prévu une délibération spéciale sur le montant de ses honoraires, ne consacrent-elle pas une sanction ayant la nature d'une punition en méconnaissance du principe posé par l'article 8 de la déclaration de 1789 qui impose au législateur d'indiquer précisément le montant maximum de la peine encourue ? ;

5°/ Les dispositions de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telles que la jurisprudence les interprète, pour retenir que le syndic désigné en assemblée générale et ayant fait préalablement à l'exécution de sa mission approuver ses honoraires par le vote d'un budget prévisionnel portant mention spécifique de leur montant doit être, automatiquement et sans que le juge dispose d'une quelconque marge d'appréciation, privé de l'intégralité de sa rémunération et donc de son chiffre d'affaires pour n'avoir pas prévu une délibération spéciale sur le montant de ses honoraires, ne consacrent-elle une sanction ayant la nature d'une punition automatique en méconnaissance du principe d'individualisation des peines qui découle de l'article 8 de la déclaration de 1789 lequel implique que l'exercice du pouvoir de sanction tienne compte des circonstances propres à chaque espèce ? ;

Mais attendu que, sous couvert de critiquer une disposition législative, les questions posées contestent en réalité une règle jurisprudentielle qui n'est pas fondée directement sur l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, mais sur l'article 29 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction applicable en la cause, selon lequel les conditions de la rémunération du syndic devaient être précisées dans le mandat ou fixées par l'assemblée générale ;

Qu'elles sont donc irrecevables ;

PAR CES MOTIFS :

DÉCLARE IRRECEVABLES les questions prioritaires de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Droit des biens - Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 - Article 6 - Liberté d'entreprendre - Principe de nécessité et de proportionnalité des peines - Principe de légalité des peines - Principe d'individualisation des peines - Critique d'une règle jurisprudentielle fondée sur une disposition réglementaire - Irrecevabilité.

Doctrine

- B. Mathieu, A.L. Cassard-Valembois, « Jurisprudence relative à la Question prioritaire de Constitutionnalité 15 décembre 2018-15 juin 2019 », *JCP*, 2019, éd. G, 28, p.1383-1389

3e Civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-40.042 (FS-D P+B+I)

«Attendu que la Ville de Paris a assigné en référé la société Windu Gmbh aux fins de voir ordonner la mention, sur plusieurs annonces publiées sur sa plateforme numérique, du numéro d'enregistrement de déclaration préalable auprès de la commune exigée pour la location de courte durée à une clientèle de passage et, à défaut, leur suppression, et l'interdiction de publier des annonces sur la Ville de Paris qui ne mentionnent pas un numéro d'enregistrement ; que le tribunal de grande instance de Paris a transmis une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :

- informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables ;

- recueillir une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale ;
- faire apparaître le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 dudit code ;
- veiller à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an ;
- informer, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué au-delà de cent vingt jours de location ;

Est-il compatible avec le principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques consacré par l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? » ;

Que, toutefois, la question posée par la société Windu GmbH dans son mémoire distinct était ainsi rédigée :

« L'article L. 324-2-1 du code du tourisme, qui édicte une obligation de surveillance à la charge des exploitants de plateformes électroniques et qui impose à ces dernières d'assumer une succession d'obligations destinées à faire échec à la diffusion d'annonces illicites, sans même leur offrir une indemnisation, est-il compatible avec le principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques consacré par l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? » ;

Attendu que, si la question posée peut être reformulée par le juge à l'effet de la rendre plus claire ou de lui restituer son exacte qualification, il n'appartient pas à celui-ci d'en modifier l'objet et la portée ; que, dans une telle hypothèse, il y a lieu de considérer que la Cour de cassation est régulièrement saisie et se prononce sur le renvoi de la question prioritaire de constitutionnalité telle qu'elle a été soulevée dans le mémoire distinct produit devant la juridiction qui la lui a transmise ;

Attendu que la disposition contestée est applicable au litige ;

Qu'elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

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

Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux dès lors que les obligations prévues par l'article L. 324-2-1 du code du tourisme sont justifiées par un motif d'intérêt général, la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et la régulation des dysfonctionnements du marché, qu'elles s'imposent à toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du même code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et qu'elles sont en lien direct avec son activité, de sorte qu'il n'en résulte pas de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Droit des biens - Code du tourisme - Article L. 324-2-1 - Principe d'égalité devant les charges publiques - Reformulation de la question par le juge de transmission - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.

Doctrine

- B. Mathieu, A-L. Cassard-Valembois, « Jurisprudence relative à la Question prioritaire de

Constitutionnalité 15 décembre 2018-15 juin 2019 », *JCP*, 2019, éd. G, 28, p.1383-1389 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation avril 2018-mars 2019 », *D.* 2019, n° 20, p. 1129 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Locations meublées touristiques - Meublés touristiques de courte durée : QPC avec renvoi ou sans renvoi », *Loyers et Copr.*, 2019, n° 4, p. 17 ;
- X. Delpech, « Hébergement - Nouvelle défaite pour les plate-formes de meublés de tourisme », *Juris tourisme* 2019, n°217, p.8 ;

3e Civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-40.043 (FS-D P+B+I)

«Attendu que la Ville de Paris a assigné en référé la société Airbnb Ireland unlimited company aux fins de voir ordonner la mention, sur plusieurs annonces publiées sur sa plateforme numérique, du numéro d'enregistrement de déclaration préalable auprès de la commune exigée pour la location de courte durée à une clientèle de passage et, à défaut, leur suppression, et l'interdiction de publier des annonces sur la Ville de Paris qui ne mentionnent pas un numéro d'enregistrement ; que le tribunal de grande instance de Paris a transmis une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :

« L'article L. 324-2-1 du code du tourisme en ce qu'il met à la charge des exploitants de plateformes électroniques les diligences suivantes :

- informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables ;*
- recueillir une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale ;*
- faire apparaître le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 dudit code ;*
- veiller à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an ;*
- informer, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué au-delà de cent vingt jours de location ;*

Est-il compatible avec le principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques consacré par l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? » ;

Que, toutefois, la question posée par la société Airbnb Ireland Unlimited Company dans son mémoire distinct était ainsi rédigée :

« L'article L. 324-2-1 du code du tourisme, qui édicte une obligation de surveillance à la charge des exploitants de plateformes électroniques et qui impose à ces dernières d'assumer une succession d'obligations destinées à faire échec à la diffusion d'annonces illicites, sans même leur offrir une indemnisation, est-il compatible avec le principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques consacré par l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? » ;

Attendu que, si la question posée peut être reformulée par le juge à l'effet de la rendre plus claire ou de lui restituer son exacte qualification, il n'appartient pas à celui-ci d'en modifier l'objet et la portée ; que, dans une telle hypothèse, il y a lieu de considérer que la Cour de cassation est régulièrement saisie et se prononce sur le renvoi de la question prioritaire de constitutionnalité telle qu'elle a été soulevée dans le mémoire distinct produit devant la juridiction qui la lui a transmise ;

Attendu que la disposition contestée est applicable au litige ;

Qu'elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

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

Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux dès lors que les obligations prévues par l'article L. 324-2-1 du code du tourisme sont justifiées par un motif d'intérêt général, la lutte

contre la pénurie de logements destinés à la location et la régulation des dysfonctionnements du marché, qu'elles s'imposent à toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du même code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et qu'elles sont en lien direct avec son activité, de sorte qu'il n'en résulte pas de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Droit des biens - Code du tourisme - Article L. 324-2-1 - Principe d'égalité devant les charges publiques - Reformulation de la question par le juge de transmission - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.

Doctrine

- N. Damas, « Bail d'habitation avril 2018-mars 2019 », *D. 2019*, n° 20, p. 1129 ;

- B. Vial-Pedroletti, « Locations meublées touristiques - Meublés touristiques de courte durée : QPC avec renvoi ou sans renvoi » *Loyers et Copr.*, 2019, n° 4, p. 17 ;

- X. Delpech, « Hébergement - Nouvelle défaite pour les plate-formes de meublés de tourisme », *Juris tourisme 2019*, n°217, p.8 ;

3e Civ., 17 janvier 2019, pourvoi n° 18-40.040 (FS-P+B+I)

«Attendu que, faisant grief à M. X... et Mme Y... , propriétaires d'un local à usage d'habitation, d'avoir changé sans autorisation l'usage de ce local en le louant pour de courtes durées à une clientèle de passage, la Ville de Paris les a assignés en la forme des référés aux fins de voir prononcer une amende à leur encontre et ordonner, sous astreinte, le retour à l'habitation des locaux ; que le président du tribunal de grande instance a transmis la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« Dans la rédaction des articles L. 651-4, L. 651-6 et L. 651-7 du code de la construction et de l'habitation applicables au litige, le pouvoir conféré aux agents assermentés du service municipal du logement de visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement et prévoyant que l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission, que la visite s'effectue en sa présence et qu'en cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien du local, l'agent assermenté du service municipal du logement peut, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police, les portes devant être refermées dans les mêmes conditions, ce sans qu'il soit organisé de mécanisme d'autorisation judiciaire préalable ni de recours effectif contre la décision de visite ni enfin de mécanisme de contrôle par l'autorité judiciaire des opérations menées, sont-ils conformes aux principes de protection de la liberté individuelle et d'inviolabilité du domicile tels que garantis par les articles 66 de la Constitution ainsi que 2, 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ? » ;

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 ;

Attendu que la question posée présente un caractère sérieux dès lors que ces dispositions reconnaissent aux agents assermentés du service municipal du logement le pouvoir de pénétrer

dans des lieux à usage d'habitation en l'absence et sans l'accord de l'occupant du local, sans y avoir été préalablement autorisés par le juge judiciaire, qu'elles ne comportent pas de précisions suffisantes relatives aux conditions d'exercice des visites des locaux et d'accès aux documents s'y trouvant et ne prévoient pas de voies de recours appropriées permettant de faire contrôler par un juge la régularité des opérations ;

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

PAR CES MOTIFS :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE

Droit des biens - Code de la construction et de l'habitation - Articles L. 651-4, L. 651-6 et L. 651-7 - Principe de liberté individuelle - Principe d'inviolabilité du domicile - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel.

Doctrine

- N. Damas, « Bail d'habitation avril 2018-mars 2019 », *D. 2019*, n° 20, p. 1129 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Locations meublées touristiques - Meublés touristiques de courte durée : QPC avec renvoi ou sans renvoi », *Loyers et Copr.*, 2019, n° 4, p. 17 ;
- S., C., « Inviolabilité du domicile : QPC relative à l'étendue des pouvoirs des agents assermentés du service municipal », *Revue Juridique Personnes et Famille (RJPF)*, n° 4, 2019, p. 21 ;
- H. Matsopoulou, « Visites domiciliaires de l'Administration - Les conditions du droit de visite des agents du service municipal du logement sont-elles conformes aux exigences constitutionnelles ? », *JCP 2019, éd. G, II, 230* ;
- M. Richevaux, « La revanche des principes juridiques fondamentaux », *LPA, mars 2019*, n°59, p.10 ;
- P. Cornille, « AIRBNB - Le pouvoir des agents municipaux de visiter les locaux sans autorisation du juge judiciaire est-il constitutionnel ? », *Construction – Urbanisme, 1^{er} mars 2019*, n° 3, comm. 32 ;

Voir [CC, 5 avril 2019, n° 2019-772-QPC](#)