



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

Bureau du contentieux de la troisième chambre civile

---

## Panorama de jurisprudence de la troisième chambre civile<sup>1</sup>

1<sup>er</sup> novembre 2017 – 31 octobre 2018

---

### Table des matières

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES BAUX.....	2
Bail (règles générales).....	2
Bail commercial.....	3
Bail d'habitation.....	13
Bail rural.....	18
Copropriété.....	20
Lotissement.....	25
Propriété.....	25
SAFER.....	29
Servitude.....	30
SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE IMMOBILIÈRE.....	32
Association syndicale.....	32
Assurance-construction.....	32
Construction immobilière.....	34
Contrat d'entreprise.....	39
Crédit-bail immobilier.....	40
Environnement.....	40
Expropriation.....	41
Hypothèque.....	43
Publicité foncière.....	44
Responsabilité des constructeurs.....	44
Sociétés civiles immobilières.....	47
Sûretés réelles immobilières.....	49
Urbanisme.....	50
Vente immobilière.....	50
QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ.....	54

---

1 Ce panorama comprend tous les arrêts P+B+I, P+B+R+I et une sélection d'arrêts publiés et particulièrement commentés.

## SECTION DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES BAUX

### Bail (règles générales)

#### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 15-24.430 (F-P+B+I)**

*Le bailleur qui, en application de l'article 1144 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, a effectué l'avance des frais de remise en état du logement, peut demander la condamnation du preneur à exécuter les travaux ainsi financés.*

#### Doctrine :

- H. BARBIER, « Le devoir du créancier d'utiliser les fonds accordés par le juge pour remplacer le débiteur », *RTD Civ.* 2018, p. 394 ;
- N.DAMAS, « Bail d'habitation-Exécution de travaux », chronique de jurisprudence, *Recueil Dalloz*, 31 mai 2018, n° 20, P. 1117 ;
- P. FLEURY, « Condamnation d'un preneur à réaliser sous astreinte les travaux avancés par le bailleur », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 157 ;
- G. MAIRE, « Avance des frais de remise en état du logement par le bailleur : inaction du locataire », *AJDI* 2018, p. 363 ;
- M. PARMENTIER, « Obligation pour le locataire de faire réaliser les travaux financés par le bailleur sous injonction judiciaire », *Gaz. Pal.* 2018, n° 7, p. 64 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Entretien et réparations : exécution des travaux sous astreinte », *Loyers et copropriété*, février 2018, n° 2, comm. 33 ;
- « Le locataire autorisé à effectuer des travaux aux frais du bailleur est tenu de les exécuter », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> février 2018, n° 18 ;
- « Règles communes – obligations du locataire – entretien et réparation des lieux loués – travaux incombant au bailleur – réalisation par le locataire – versement d'une provision au locataire - effet », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 213.

#### **3e Civ., 8 mars 2018, pourvoi n° 17-11.439 (FS-P+B+I)**

*Selon l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur.*

#### Doctrine :

- A. CERATI-GAUTHIER, « Résiliation de plein droit- Destruction de la chose louée », *Annales des loyers*, mai 2018, n° 5, p. 49 ;
- E. CHAVANCE, « Sur la perte totale de la chose louée », *Loyers et copropriété* 2018, n° 4, comm. 94 ;
- N. DAMAS, « Bail d'habitation », *D.* 2018, chron. p. 1117, spéc. III, B ;
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *Recueil dalloz* 2018, p. 1511 ;
- J.-F. HAMELIN, « Quelques nuances de perte de la chose louée... », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 4, p. 2 ;

- Ch. LEBEL, « Résiliation du bail de plein droit pour destruction en totalité de la chose louée », *La revue des loyers* 2018, n° 987, p. 244 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Notion de perte du bien loué : immeuble devenu impropre à la destination prévue par le bail », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 5, p. 2 ;
- « Résiliation du bail : distinction entre perte totale ou perte partielle du bien loué », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> avril 2018, n° 15 ;
- « Résiliation du bail : distinction entre perte totale ou perte partielle du bien loué », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 143 ;
- « Règles communes – extinction du bail – perte de l'immeuble – perte totale - appréciation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 398.

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

*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.*

*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.*

Doctrine :

- C. DREVEAU, « Nullité du bail : prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'occupation et préjudice réparable », *Dalloz Actualité* 5 juillet 2018 ;
- K. SIDIME, « Le rattachement des restitutions consécutives à l'annulation d'un bail aux règles de la nullité : conséquences sur le délai de prescription », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 162.

**3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.696 (F-P+B+I)**

*L'incendie qui a pris naissance dans un local loué par le bailleur et dont la cause n'est pas déterminée ne caractérise pas un cas fortuit exonérant celui-ci de sa responsabilité envers ses autres locataires dans les locaux desquels l'incendie s'est propagé.*

Doctrine :

- Ch. QUEMENT, « La cause indéterminée d'un incendie ne caractérise pas le cas fortuit ou la force majeure », *JCP éd. N.*, n° 29, 20 juillet 2018, act. 655.

**Bail commercial**

**3e Civ., 9 novembre 2017, pourvoi n° 16-23.120 (FS-P+B+I)**

*Le délai de prescription de l'action en rétractation de l'offre de renouvellement d'un bail commercial pour motif grave et légitime court à compter du jour où le bailleur a eu connaissance de l'infraction qui fonde son refus.*

### Doctrine :

- J.-D. BARBIER, « Renouvellement du bail-Rétractation de l'offre- Motif grave et légitime- Point de départ du délai de prescription », *Administrer*, décembre 2017, n° 515, p. 37 ;
- J.-P. BLATTER, « Prescription de l'action en rétractation de l'offre de renouvellement du bail pour motif grave et légitime », *AJDI* 2018, p. 276 ;
- Ph.-H. BRAULT, « Point de départ de la prescription après rétractation par le bailleur de l'acceptation du renouvellement pour motif grave et légitime », *Loyers et copropriété* 2018, n° 3, comm. 64 ;
- B. BRIGNON, « Point de départ du délai de prescription de l'action en rétractation », *JCP éd. E.*, n° 6, 8 février 2018, p. 1072 ;
- E. CHAVANCE, « Fin de bail- Sur le formalisme de la mise en œuvre de la clause résolutoire », *Loyers et Copropriété*, février 2018, n° 2, comm. 37
- M. GHIGLINO, « Point de départ du délai de prescription de l'action en rétractation de l'offre de renouvellement du bail », *Dalloz Actualité* 27 novembre 2017 ;
- Ch. LEBEL, « Action en rétractation de l'offre de renouvellement du bail pour motif grave et légitime : point de départ du délai de prescription », *La revue des loyers* 2018, n° 983 ;
- L. RUET, « Offre de renouvellement et action en prescription du droit de rétractation par le bailleur », *Defrénois* 2018, n° 8, p. 23 ;
- « Rétractation de l'offre de renouvellement d'un bail commercial : point de départ de la prescription », *Bulletin pratique immobilier* 30 novembre 2017, n° 434 ;
- « Rétractation de l'offre de renouvellement d'un bail commercial : point de départ de la prescription », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> décembre 2017, n° 13 ;
- « Bail commercial – renouvellement – exercice du renouvellement – congé avec offre de renouvellement – rétractation du bailleur en cas de motif grave et légitime – point de départ du délai », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 105.

### **3e Civ., 30 novembre 2017, pourvoi n° 16-23.498 (FP-P+B+I)**

*L'extinction du contrat de bail consécutive à la cession du fonds de commerce au bailleur, par la réunion sur sa personne des droits locatifs et de propriété, n'entraîne pas l'extinction, par confusion, de la dette de loyers échus avant la cession du bail qui n'est pas, sauf stipulation contraire, transmise au cessionnaire.*

*Dès lors que la cession du bail au bailleur a eu pour effet d'opérer son extinction, par la confusion des qualités de propriétaire et de preneur, l'obligation de remise en état des lieux loués, à laquelle était tenu le dernier titulaire du bail, n'est pas transmise au bailleur qui en demeure créancier.*

### Doctrine :

- C. AUBRY DE MAROMONT, « La confusion des qualités de propriétaire et de preneur ne présume pas la confusion des obligations nées avant l'extinction du bail », *JCP éd. E.*, n° 10, 8 mars 2018, p. 1123 ;
- J.-D. BARBIER, « Sur les obligations du locataire après la vente de son fonds au propriétaire », *Gaz. Pal.* 2018, n° 11, p. 57 ;
- J.-P. BLATTER, « Pas de transmission de la dette de loyer échue au cessionnaire du fonds », *AJDI* 2018, p. 277 ;

- M. BILLIAU, « La confusion n'était pas celle que les juges du fond croyaient. », *in* M. BILLIAU et G. LOISEAU, « Régime de l'obligation », *JCP éd. G.*, n° 30-35, 23 juillet 2018, p. 877 ;
- Y. DAGORNE-LABBE, « Confusion et droits acquis », *JCP éd. G.*, n° 6, 5 février 2018, p. 137 ;
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *Recueil dalloz* 2018, p. 1511 ;
- V. FORTI, « Les effets de la confusion résultant d'une cession de bail », *AJ Contrat* 2018, p. 95 ;
- M. JULIENNE, « Le sort des obligations du preneur en cas de cession de bail », *Deffrénois* 2018, n° 13, p. 19 ;
- Ch. LEBEL, « Confusion des qualités de propriétaire et de preneur lors de la cession du bail commercial », *La revue des loyers* 2018, n° 984 ;
- B. SAINTOURENS, « Achat du fonds de commerce du locataire par le bailleur : sort des créances nées du bail », *RTD Com.* 2018, p. 57 ;
- J.-B. SEUBE, « Les effets de l'extinction du bail par confusion », *Deffrénois* 2018, n° 18-19, p. 35 ;
- J.-B. SEUBE, « Quel effet l'extinction du bail par confusion emporte-t-elle sur les dettes de loyers et sur les dettes dues au titre des dégradations locatives nées avant la confusion ? », *RDC* 2018, n° 1, p. 56 ;
- « Certaines créances nées du bail ne s'éteignent pas par confusion si le bailleur acquiert le bail », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 149 ;
- « Sort des créances nées du bail en cas de rachat du fonds de commerce du locataire par le bailleur », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> février 2018, n° 19 ;
- « Bail commercial – cession du droit au bail – effet en cas de cession au profit du bailleur – 1°extinction de la dette de loyers échus avant la cession du bail – 2°transmission de l'obligation de remise en état des lieux », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 104.

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-10.583 (FS-P+B+I)**

*La mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire.*

#### **Doctrine :**

- J.-B. BLATTER, « Clause résolutoire : indispensable acte extrajudiciaire », *AJDI* 2018, p. 350 ;
- E. CHAVANCE, « Sur le formalisme de la mise en œuvre de la clause résolutoire », *Loyers et copropriété* 2018, n° 2, comm. 37 ;
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *Recueil dalloz* 2018, p. 1511 ;
- F. KENDERIAN, « De la nécessité d'un acte extrajudiciaire pour mettre en œuvre la clause résolutoire insérée dans un bail commercial », *RTD Com.* 2018, p. 59 ;
- Ch. LEBEL, « Bail commercial : mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit », *JCP éd. E.*, n° 18, 3 mai 2018, p. 1231 ;
- D. LIPMAN-W. BOCCARA, « Résiliation-Lettre recommandée AR à fin de paiement (non) », *Administrer*, février 2018, n° 517, p. 29 ;
- J. PRIGENT, « Clause résolutoire d'un bail commercial : le commandement préalable doit être notifié par un acte d'huissier de justice », *La revue des loyers* 2018, n° 985 ;

- L. RUET, « Mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial », *Defrénois* 2018, n° 20-21, p. 31 ;
- M. TIREL, « L'acte extrajudiciaire, condition d'efficacité de la clause résolutoire du bail commercial », *Recueil dalloz* 2018, p. 1057 ;
- « La clause résolutoire d'un bail commercial doit être mise en œuvre par acte d'huissier », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 67 ;
- « Bail commercial – extinction du bail – résiliation – clause de résiliation – mise en œuvre – commandement - forme », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 302.

**3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-27.678 (FS-P+B)**

*Le point de départ du délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation fondée sur l'article L. 145-28 du code de commerce se situe au jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit du locataire au bénéfice d'une indemnité d'éviction, même si, ultérieurement, le bailleur a exercé son droit de repentir.*

**Doctrine :**

- J.-D. BARBIER, « Indemnité d'occupation - Prescription », *Administrer*, février 2018, n° 517, p. 25 ;
- J.-P. BLATTER, « Maintien dans les lieux et délai d'action en paiement de l'indemnité d'occupation », *AJDI* 2018, p. 517 ;
- C. BOISMAIN, « Point de départ du délai de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation », *JCP éd. E.*, n° 11, 15 mars 2018, p. 1137 ;
- E. CHAVANCE, « Sur le point de départ du délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation en cas de repentir », *Loyers et copropriété* 2018, n° 5, comm. 124 ;
- B. DE LACGER, « Prescription du délai d'action en paiement de l'indemnité d'occupation en cas de repentir », *La revue des loyers* 2018, n° 986 ;
- J. MONEGER, « Délivrance : à propos de deux arrêts de principe du 18 janvier 2018 », *Loyers et copropriété* 2018, n° 2, rep. 2 ;
- « Point de départ du délai de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation après repentir du bailleur », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 19 ;
- « Prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation en cas de repentir du bailleur », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 février 2018, n° 19 ;
- « Bail commercial – renouvellement – refus de renouvellement avec indemnité d'éviction – maintien dans les lieux – prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 306.

**3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-26.011 (F-P+B+I)**

*Sauf clause expresse contraire, en vertu de son obligation de délivrance, le bailleur est tenu de prendre à sa charge les travaux nécessaires à l'activité stipulée au bail.*

*Il n'en est pas exonéré si le preneur a confié ces travaux à un promoteur immobilier.*

**Doctrine :**

- C. AUBRY DE MAROMONT, « Du caractère essentiel de l'obligation de délivrance du bailleur », *JCP éd. E.*, n° 13, 29 mars 2018, p. 1168 ;

- A. CERATI-GAUTHIER, « Obligations du bailleur - Obligation de délivrance - Désamiantage », *Annales des Loyers, Chroniques*, avril 2018, n° 4, p. 48 ;
- N. DAMAS, « Travaux de réhabilitation et obligation de délivrance », *AJDI* 2018, p. 432 ;
- X. DELPECH, « Litige entre une association et son bailleur », *Juris associations* 2018, n° 573, p. 11 ;
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *Recueil dalloz* 2018, chron. p. 1511, spéc. II, A ;
- J. MONEGER, « Délivrance : à propos de deux arrêts de principe du 18 janvier 2018 », *Loyers et copropriété* 2018, n° 2, rep. 2 ;
- J. ROIGT et C. QUINTIN, « Amiante et obligation de délivrance : une décharge de responsabilité du bailleur impossible ? », *La revue des loyers* 2018, n° 985 ;
- Ch. SIZAIRE, « Incidence sur l'obligation de délivrance du bailleur », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 3, comm. 45 ;
- « Travaux de désamiantage des locaux loués : pas d'exonération du bailleur sans clause expresse », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 141 ;
- « Travaux de désamiantage des locaux loués : pas d'exonération du bailleur sans clause expresse », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 février 2018, n° 20 ;
- « Bail – règles communes – obligations du bailleur – obligation de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bail - étendue », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 300.

### **3e Civ., 15 février 2018, pourvoi n° 17-11.867, 17-11.866 (FS-P+B+I)**

*La fixation conventionnelle du loyer, intervenue entre les parties en cours de bail à la suite d'une transaction, emporte renonciation à la procédure de révision judiciaire du loyer, laquelle constitue une modification notable des obligations respectives des parties, justifiant, à elle seule, le déplafonnement.*

#### Doctrine :

- J.-D. BARBIER, « Une fixation conventionnelle en révision peut justifier le déplafonnement en renouvellement », *Gaz. Pal.* 2018, n° 11, p. 61 ;
- Ph.-H. BRAULT, « Incidence de la fixation conventionnelle du loyer révisé dans des conditions étrangères à la loi sur le déplafonnement du loyer du bail ultérieurement renouvelé », *Loyers et copropriété* 2018, n° 4, comm. 95 ;
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *Recueil dalloz* 2018, chron. p. 1511, spéc. II, B ;
- N. LEBLOND, « Fixation conventionnelle du loyer en cours de bail et risque de déplafonnement lors du renouvellement », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 4, p. 2 ;
- D. LIPMAN-W. BOCCARA, « Loyer de renouvellement – Modification des obligations respectives des parties – Déplafonnement (oui) », *Administrer*, mars 2018, n° 518, p. 28 ;
- Y. ROUQUET, « Réajustement du loyer en cours de bail : attention au déplafonnement », *Dalloz Actualités* 26 février 2018 ;
- L. RUET, « Conséquences de la fixation conventionnelle du loyer en cours de bail », *Deffrénois*, n° 20-21, p. 32 ;
- « Réviser le loyer par avenant en cours de bail permet de déplafonner le loyer du bail renouvelé », *Bulletin Pratique Immobilier*, 4 avril 2018, n° 144 ;
- « Réviser le loyer par avenant en cours de bail permet de déplafonner le loyer du bail renouvelé », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 mars 2018, n° 14 ;

- « Bail commercial – renouvellement – bail renouvelé – loyer – déplaçonnement – modification des obligations des parties - appréciation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 402.

### **3e Civ., 15 février 2018, pourvoi n° 17-11.329 (FS-P+B+I)**

*Le louage d'un local à usage commercial, qui n'est pas une activité de production de distribution ou de service, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 442-6, I, 2°, du code de commerce.*

*En conséquence, les litiges qui portent sur l'exécution d'un bail commercial ne relèvent pas des juridictions spécialement désignées pour statuer sur l'application de ce texte.*

#### Doctrine :

- A. ANTONIUTTI, « Le déséquilibre significatif ne sera pas celui du code de commerce ! », *AJDI* 2018, p. 520 ;
- H. BARBIER, « Le bail commercial échappe à l'examen des clauses abusives sur le fondement de l'article L. 442-6 du code de commerce », *RTD Civ.* 2018, p. 408 ;
- H. CHAOUI, « Le bail commercial et la sanction du déséquilibre significatif », *La revue des loyers* 2018, n° 987 ;
- C. GRIMALDI, « Les parties à un bail commercial ne sont pas des partenaires commerciaux au sens de l'article L. 442-6, I, 2°, du code de commerce », *L'Essentiel Droit de la distribution et de la concurrence* 2018, n° 4, p. 4 ;
- Ch. LEBEL, « Compétence juridictionnelle en matière de fixation conventionnelle du loyer », *La revue des loyers* 2018, n° 986 ;
- S. LEGRIX DE LA SALLE, « La pratique des baux commerciaux après la réforme du droit des contrats », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 239 ;
- K. MAGNIER-MERRAN, « Bail commercial : non-applicabilité du régime du déséquilibre significatif », *AJ Contrat* 2018, p. 143 ;
- J. MONEGER, « Baux commerciaux », *JCP éd. E.*, n° 24, 14 juin 2018, p. 1319, n° 4 ;
- « Le bail commercial n'est pas soumis au déséquilibre significatif réprimé par le code de commerce », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 145 ;
- « Bail commercial – procédure – tribunal compétent », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 463.

### **3e Civ., 8 mars 2018, pourvoi n° 17-11.312 (F-P+B+I)**

*Les dispositions de l'article 642 du code de procédure civile ne s'appliquant que lorsqu'un acte ou une formalité doit être accompli avant l'expiration d'un délai, le délai de l'article L. 149-9 du code de commerce, prévoyant que le congé doit être donné six mois à l'avance, ne peut être prorogé, s'il expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, au premier jour ouvrable suivant.*

#### Doctrine :

- Ch.-E. BRAULT, « Congé à échéance triennale et computation des délais », *Gaz. Pal.* 2018, n° 26, p. 55 ;
- E. CHAVANCE, « Sur la computation des délais », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 5, comm. 120 ;



- Ch. LEBEL, « Modalités de signification du congé délivré par le preneur », *La revue des loyers* 2018, n° 989 ;
- J. MONEGER, « Baux commerciaux », *JCP éd. E.*, n° 24, 14 juin 2018, p. 1319, n° 13 ;
- « Règles communes – extinction du bail – arrivée du terme – congé – délai de préavis – computation du délai », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 397.

**Avis de la Cour de cassation, 3e Civ., 9 mars 2018, n° 17-70.040 (P+B)**

*L'étalement de l'augmentation du loyer déplafonné prévu par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce s'opère chaque année par une majoration non modulable de 10 % du loyer de l'année précédente.*

*Il n'entre pas dans l'office du juge des loyers commerciaux, mais dans celui des parties, d'arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse du loyer instauré par ce texte.*

**Doctrine :**

- J.-P. BLATTER, « Lissage du déplafonnement et office du juge », *AJDI* 2018, p. 603 ;
- Ch.-E. BRAULT, « Lissage du déplafonnement et office du juge », *Gaz. Pal.* 2018, n° 26, p. 61 ;
- E. CHAVANCE, « Sur le lissage du déplafonnement et l'office du juge », *Loyers et copropriété* 2018, n° 5, comm. 123 ;
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *Recueil dalloz* 2018, p. 1511 ;
- J.-F. HAMELIN, « Premières précisions sur l'étalement de l'augmentation du loyer du bail renouvelé », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 5, p. 2 ;
- A.-L. MEANO, V. GEORGET et A.-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, troisième chambre civile », *Recueil dalloz* 2018, p. 1328 ;
- J. MONEGER, « Élans optimistes et printaniers », *Loyers et copropriété* 2018, n° 4, rep. 4 ;
- L. RUET, « Mise en œuvre de l'étalement du déplafonnement », *Deffrénois* 2018, n° 20-21, p. 34 ;
- F. de la VAISSIERE, « Le plafonnement du déplafonnement », *Annales des Loyers*, mai 2018, n° 5, p. 107 ;
- « Bail commercial : les conditions d'étalement de l'augmentation du loyer déplafonné enfin précisées », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 avril 2018, n° 15 ;
- « Les conditions d'étalement de l'augmentation du loyer déplafonné enfin précisées », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 221.

**3e Civ., 22 mars 2018, pourvoi n° 17-15.830 (F-P+B)**

*La nullité absolue du contrat de location-gérance consenti par un preneur qui n'a pas exploité le fonds de commerce donné en location-gérance pendant deux années au moins entraîne la déchéance de son droit au renouvellement du bail.*

**Doctrine :**

- J.-D. BARBIER, « Location-gérance irrégulière – Déchéance du droit au renouvellement », *Administrer*, avril 2018, n° 519, p. 25 ;

- Ch.-E. BRAULT, « Nullité du contrat de location-gérance et déchéance du droit à renouvellement du bail », *Gaz. Pal.* 2018, n° 26, p. 50 ;
- Ph.-H. BRAULT, « Sur la déchéance du droit à renouvellement du bail encourue par le preneur du fait de la nullité du contrat de location-gérance », *Loyers et copropriété* 2018, n° 5, comm. 125 ;
- B. DE LACGER, « Pas d'indemnité d'éviction en cas de défaut d'exploitation du fonds donné en location-gérance pendant deux ans », *La revue des loyers* 2018, n° 989 ;
- Ch. GAMALEU KAMENI, « Refus de renouvellement du bail et nullité du contrat de location-gérance », *LPA*, 2 juillet 2018, n° 131, p. 5 ;
- B. SAINTOURENS, « Nullité du contrat de location-gérance : incidence sur le bail commercial », *RTD Com.* 2018, p. 317 ;
- « Refus de renouveler le bail en cas de nullité de la location-gérance consentie par le locataire », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 avril 2018, n° 17 ;
- « Refuser le renouvellement est possible si la location-gérance consentie par le locataire est nulle », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 225 ;
- « Bail commercial – champ d'application du statu – exploitation d'un fonds dans les lieux loués – fonds appartenant au locataire – fonds donné en location-gérance », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 400.

### **3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 16-26.514 (FS-P+B+I)**

*Les intérêts dus sur la différence entre le loyer du bail renouvelé et le loyer payé depuis le renouvellement, courent, en l'absence de convention contraire, à compter de la date de la demande en fixation d'un nouveau prix, que le loyer soit déplafonné ou non.*

#### **Doctrine :**

- C. AUBRY DE MAROMONT, « Réflexion sur le régime des intérêts dus sur les loyers commerciaux fixés judiciairement à l'aune de la réforme du droit des obligations », *JCP éd. E.*, n° 28, 12 juillet 2018, p. 1382 ;
- Ch.-E. BRAULT, « Fixation judiciaire du loyer et point de départ des intérêts », *Gaz. Pal.* 2018, n° 26, p. 59 ;
- E. CHAVANCE, « Sur le point de départ des intérêts dus sur les rappels de loyers après une fixation judiciaire », *Loyers et copropriété* 2018, n° 6, comm. 150 ;
- C. DREVEAU, « Loyer du bail renouvelé : point de départ des intérêts moratoires », *Dalloz Actualité* 7 mai 2018 ;
- Ch. LEBEL, « Les intérêts dus en cas de fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé », *La revue des loyers* 2018, n° 988 ;
- N. LEBLOND, « Point de départ des intérêts moratoires du loyer du bail renouvelé », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 6, p. 2 ;
- « Des intérêts de retard sont dus en cas de loyer du bail renouvelé fixé au montant du loyer indexé », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 222 ;
- « Bail commercial – renouvellement – bail renouvelé – loyer – fixation judiciaire – intérêts moratoires dus sur le nouveau loyer - appréciation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 561.

**3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-15.146 (FS-P+B+I)**

*Lorsqu'il est procédé à la révision judiciaire du loyer et que la date d'effet du loyer révisé ne correspond pas à la date prévue pour l'indexation annuelle, le juge doit adapter la clause d'échelle mobile en modifiant l'indice de base de manière à ce que la révision du loyer ne crée pas, par elle-même, la distorsion prohibée par l'article L. 112-1 du code monétaire et financier.*

**Doctrine :**

- Ph.-H. BRAULT, « La distorsion susceptible de priver d'effet la clause d'échelle mobile ne peut découler du seul fait de la révision du loyer dans les termes de l'article L. 145-39 du code de commerce », *Loyers et copropriété* 2018, n° 7-8, comm. 177 ;
- M. GHIGLINO, « Indexation à base constante et demande de révision du loyer commercial », *Dalloz Actualité* 13 juin 2018 ;
- « Une distorsion temporelle n'entraîne pas toujours l'illicéité de la clause d'indexation d'un bail », *Bulletin rapide de droit des affaires* 4 juin 2018, n° 14 ;
- « Bail commercial – loyer – révision du bail assorti d'une clause d'échelle mobile – révision judiciaire pour variation de plus du quart – prise d'effet du loyer révisé – date de la demande – adaptation de la clause d'indexation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 559.

**3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113 (FS-P+B+I)**

*Les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce relatives au droit de préemption du preneur à bail commercial ne s'appliquent pas en cas de vente judiciaire ni en cas de cession globale d'un immeuble dont le local pris à bail ne constitue qu'une partie.*

**Doctrine :**

- J.-P. BLATTER, « Domaine du droit de préférence du locataire commercial », *AJDI* 2018, p. 605 ;
- Ch.-E. BRAULT, « Droit de préemption légal du locataire et vente de l'ensemble immobilier », *Gaz. Pal.* 2018, n° 26, p. 51 ;
- E. CHAVANCE, « Sur l'étendue du droit de préemption », *Loyers et copropriété* 2018, n° 7-8, comm. 173 ;
- N. LEBLOND, « Premières précisions sur le droit de préemption du preneur commercial », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 7, p. 2 ;
- Y. ROUQUET, « Droit de préemption du locataire commercial : champ d'application », *Dalloz Actualité* 24 mai 2018 ;
- Ph. VIUDES et F. ROUSSEL, « Champ d'application du droit de préférence du locataire commercial : première jurisprudence entre clair et obscur », *AJDI* 2018, p. 578 ;
- « Pas de droit de préemption pour le locataire commercial d'un immeuble vendu aux enchères », *Bulletin rapide de droit des affaires* 4 juin 2018, n° 15 ;
- « Bail commercial – vente du local – droit de préemption du locataire – champ d'application », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 562.

### **3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-14.605 (FS-P+B+I)**

*En application de l'article L. 145-46-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du code de commerce, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit, préalablement, notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation.*

#### Doctrine :

- B. ALIDOR, « Éclairages sur le droit de préférence du preneur à bail commercial », *JCP éd. E.*, n° 37, 13 septembre 2018, p. 1454 ;
- Ph.-H. BRAULT, « Sur le caractère d'ordre public du droit de préférence dont bénéficie le preneur », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm. 201 ;
- F. BURGAUD, « Commission d'agence et ordre public : premières précisions sur l'article L. 145-46-1 du code de commerce », *Recueil dalloz* 2018, p. 1736 ;
- Ch. GIJSBERS, « Le sort des honoraires de négociation en cas de préemption par le locataire : regard critique sur un arrêt », *JCP éd. G.*, n°39, 24 septembre 2018, p. 984 ;
- K. MOYA, « Le droit de préférence du locataire commercial est d'ordre public ! », *LPA*, 14 septembre 2018, n° 184-185, p. 13 ;
- Y. ROUQUET, « Droit de préemption : le locataire commercial n'a pas à supporter la commission d'agence », *Dalloz Actualité* 6 juillet 2018 ;
- Ph. VIUDES et F. ROUSSEL, « Commission d'agence et ordre public : premières précisions sur l'article L. 145-46-1 du code de commerce », *Recueil dalloz* 2018, p. 1740 ;
- « Le locataire commercial exerçant son droit de préemption peut refuser de payer les frais d'agence », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 juillet 2018, n° 16.

### **3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-18.756 (FS-P+B+I)**

*La nullité d'un congé délivré sans motif ou pour motifs équivoques par le bailleur, prévue par l'article L. 145-9 du code de commerce, ne peut priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction, qu'il reste ou non dans les lieux en l'attente du paiement de cette indemnité.*

#### Doctrine :

- E. CHAVANCE, « Conséquences de la nullité d'un congé », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm. 198 ;
- E. CHAVANCE, « La nullité du congé ne peut priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction », *JCP éd. N.*, n° 28, 13 juillet 2018, act. 632 ;
- M. GHIGLINO, « Bail commercial : effets de la nullité du congé », *Dalloz Actualité* 26 juillet 2018 ;
- « Congé du bailleur non motivé : le locataire a le choix entre poursuite du bail et indemnité d'éviction », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 juillet 2018, n° 15.

### **3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 16-26.049 (FS-P+B+I)**

*Une clause d'accession sans indemnité stipulée au profit du bailleur dans lme bail qui a pris fin ne fait pas obstacle au droit du preneur d'être indemnisé de ses frais de réinstallation au titre de l'indemnité d'éviction.*

## Doctrine :

- Y. ROUQUET, « Impact d'une clause d'accession sur l'indemnité d'éviction », *Dalloz Actualité* 20 septembre 2018.

### **3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-19.525 (FS-P+B+I)**

*La distorsion entre la période de variation indiciaire et la durée écoulée entre deux révisions, prohibée par l'article L. 112-1, alinéa 2, du code monétaire et financier doit résulter de la clause d'indexation elle-même et non du seul décalage entre la date de renouvellement du bail et la date prévue pour l'indexation annuelle.*

### **3e Civ., 11 octobre 2018, pourvoi n°17-23.211 (F-P+B)**

*Le preneur d'un local commercial qui se retire d'une association de commerçants, à laquelle il était tenu d'adhérer en vertu d'une stipulation du bail entachée de nullité absolue, n'a plus à en payer les cotisations. L'article L. 442-6-1 du code de commerce est étranger aux rapports entretenus entre une association et un ancien adhérent.*

### **3e Civ., 25 octobre 2018, pourvoi n° 17-16.828 (FS-P+B+I)**

*Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations, une cour d'appel qui refuse d'indemniser un créancier, titulaire d'un nantissement inscrit sur le fonds de commerce, à qui n'avait pas été dénoncé l'assignation en résiliation du bail commercial, après avoir retenu que, si cette assignation lui avait été dénoncée, il aurait pu payer l'arriéré de loyers à la date du commandement de payer et ainsi pu préserver le droit au bail et, par voie de conséquence, le fonds de commerce.*

*Il incombe à l'avocat, qui représente les bailleurs dans une instance en résiliation du bail dont il a rédigé l'acte introductif, de veiller à ce que l'état des inscriptions sur le fonds de commerce émane du greffe du tribunal du lieu d'exploitation*

### **3e Civ., 25 octobre 2018, pourvoi n° 17-22.129 (FS-P+B+I)**

*Ne constitue pas une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, au sens de l'article L. 145-38 du code de commerce, la modification en faveur d'entreprises concurrentes de conventions auxquelles le bailleur et le locataire sont tiers.*

### **3e Civ., 25 octobre 2018, pourvoi n° 17-26.126 (F-P+B+I)**

*Lorsque le preneur est laissé en possession à l'expiration d'un bail dérogatoire, l'inscription au registre du commerce et des sociétés n'est pas nécessaire pour que s'opère un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux.*

## **Bail d'habitation**

### **3e Civ., 9 novembre 2017, pourvoi n° 16-22.445 (FS-P+B+R+I)**

*Le point de départ du délai de prescription de trois ans de l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur d'habitations à loyers modérés est le jour de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision.*

### Doctrine :

- N. DAMAS, « Absence de régularisation de charges : sanction et prescription », *AJDI* 2018, p. 279 ;
- N. DAMAS, « Bail d'habitation », *Recueil dalloz* 2018, p. 1117 ;
- A.-L. MEANO, V. GEORGET et A.-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, troisième chambre civile », *Recueil dalloz* 2018, p. 1328 ;
- Y. ROUQUET, « Charges locatives : pas de régularisation, pas de prescription ! », *Dalloz Actualité* 17 novembre 2017 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Charges locatives : point de départ de l'action en répétition des provisions indues », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 1, comm. 7 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Régularisation des charges : entre obligation et prescription », *La revue des loyers* 2018, n° 982 ;
- « En l'absence de régularisation des charges par le bailleur, le délai de prescription ne court pas », *Bulletin pratique immobilier* 30 novembre 2017, n° 441 ;
- « Bail d'habitation – loyers et charges accessoires – charges récupérables - paiement », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 111.

### **3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-20.475 (FS-P+B+I)**

*La loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisés, l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, est applicable à un congé délivré le 25 septembre 2014 même si le bail est antérieur à l'entrée en vigueur de cette loi.*

### Doctrine :

- R. BOFFA , « La Cour de cassation, la loi nouvelle et le bail en cours », *Revue des contrats*, mars 2018, n° 1, p. 50 ;
- N. DAMAS, « Protection des locataires âgés et démunis : application de la loi ALUR dans le temps », *AJDI* 2018, p. 281 ;
- N. DAMAS, « Bail d'habitation », *Recueil dalloz* 2018, p. 1117 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Congé par le bailleur : application transitoire de la loi du 24 mars 2014 », *Loyers et copropriété* 2018, n° 1, comm. 6 ;
- « Application dans le temps de la loi Alur en cas de congé pour reprise », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 78 ;
- « Congé pour reprise : la loi Alur s'applique aux baux en cours à la date de son entrée en vigueur », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 décembre 2017, n° 17 ;
- « Bail d'habitation – renouvellement du bail – refus de renouvellement – locataires protégés – locataires âgés et de ressources modestes – application de la loi dans le temps – application de la loi Alur 2014-366 du 24-3-2014 aux baux en cours », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 112.

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-26.173 (FS-P+B+I)**

*Un congé pour vente ne peut pas être délivré au preneur d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.*

Doctrine :

- F. CORNETTE, « Inapplicabilité du congé pour vente au propriétaire HLM », *La revue des loyers* 2018, n° 984 ;
- N. DAMAS, « Bail d'habitation », *Recueil dalloz* 2018, p. 1117 ;
- N. DAMAS, « Congé pour vendre délivré par un organisme HLM », *AJDI* 2018, p. 448.

**3e Civ., 8 mars 2018, pourvoi n° 17-11.985, 17-12.015, 17-12.004 (FS-P+B+I)**

*Les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ou du concierge sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 40% de leur montant lorsqu'il assure seul l'élimination des déchets ou l'entretien des parties communes. Dès lors, viole l'article 2, c, du décret n° 87-713 du 26 août 1987 un tribunal qui refuse au bailleur tout droit à récupération des dépenses relatives à la rémunération du gardien ou du concierge au motif qu'il partage avec un tiers l'entretien des parties communes sans rechercher s'il n'effectue pas, seul, l'élimination des déchets.*

Doctrine :

- N. DAMAS, « Bail d'habitation », *Recueil dalloz* 2018, p. 1117 ;
- C. RATTIN, « Point de départ du délai de prescription des actions en répétition des charges locatives indûment perçues par le bailleur », *La revue des Loyers* 2018, n° 986 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Charges locatives : action en répétition des charges indues », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 4, comm. 86 ;
- « Charges locatives : récupération ou non de la rémunération du gardien », *Bulletin du patrimoine*, 4 avril 2018, n° 69 ;
- « Bail d'habitation – loyers et charges accessoires – charges récupérables – rémunération des gardiens », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 404.

**3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-11.015 (FS-P+B+I)**

*Le non-respect des dispositions relatives au droit de préemption du locataire prévues par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 entraîne la nullité de la vente intervenue au profit d'un tiers mais ne lui ouvre pas droit à l'émission d'une nouvelle offre.*

Doctrine :

- G. ALLARD-KOHN, « Le droit de préemption du locataire commercial à l'épreuve de la pratique », *Bulletin rapide de droit des affaires*, 4 juin 2018, n° 22 ;
- K. SIDIME,, « Droit de préemption des locataires et nullité de la vente immobilière : pas de substitution des locataires à l'acquéreur », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 160 ;
- Ch. SIZAIRE, « Droit de préemption du locataire en cas de vente après division de l'immeuble », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 6, comm. 94 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 : sanction de l'irrégularité d'une purge », *Loyers et copropriété* 2018, n° 6, comm. 134 ;
- « Droits du locataire après annulation d'une vente par lots d'un immeuble d'habitation », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> mai 2018, n° 18 ;
- « Vente par lots : l'offre de vente irrégulière au locataire n'ouvre pas droit à une nouvelle offre », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 228 ;
- « Bail d'habitation – vente du local – droit de préemption du locataire – droit de préemption en cas de vente après division de l'immeuble (Loi 31-12-1975 art. 10, I) – mise

en œuvre du droit de préemption – notification de l’offre de vente – notification irrégulière - effets », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 491.

**3e Civ., 3 mai 2018, pourvoi n° 17-11.132, 17-14.090 (FS-P+B)**

*Les conditions minimales de superficie d’un local destiné à l’habitation prévues par un règlement sanitaire départemental non abrogé sont applicables dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec les conditions prévues par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et sont plus rigoureuses que celles-ci.*

Voir le sommaire n° 2 sous la rubrique « Vente immobilière ».

**Doctrine :**

- P. CORNILLE, « Où l'on apprend que la trop faible surface, même de la seule pièce principale, suffit à justifier l'annulation de la vente d'un logement en vertu du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 6, comm. 93 ;
- J. GHESTIN, « Contrats et obligations », *JCP éd. G.*, n° 27, 2 juillet 2018, p. 782 ;
- D. HOUTCIEFF, « Les restitutions consécutives à la nullité de la vente ne constituent pas un préjudice indemnisable », *Gaz. Pal.* 2018, n° 31, p. 26 ;
- L. LEVENEUR, « Erreur de droit : l’acheteur s’est trompé sur la possibilité juridique de louer le bien », *Contrats Concurrence Consommation* 2018, n° 8-9, comm. 147 ;
- Ch. SIZAIRE, « L'impossibilité de mettre en location le bien immobilier peut entraîner l'annulation de la vente », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 111 ;
- D. PELET, « La vente à une SCI d'un bien qui ne peut être loué est annulable pour cause d'erreur excusable sur la substance », *Dalloz Actualité* 1 juin 2018 ;
- S. PELLET, « Erreur sur les qualités essentielles du bien acquis : du grand classique ! », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 7, p. 4 ;
- L. TRANCHANT, « SCI acquéreur d'un immeuble insusceptible d'être loué et erreur sur la substance », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 7 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Logement indécents : critères et norme juridique applicable », *Loyers et copropriété* 2018, n°7-8, comm. 165.

**3e Civ., 31 mai 2018, pourvoi n° 17-18.069 (FS-P+B+I)**

*Ne tire pas les conséquences légales de ses constatations la juridiction de proximité qui, après avoir constaté que le montant des réparations locatives excède celui du dépôt de garantie et que la somme due par le bailleur l’est au titre de la régularisation des charges, soumise à un délai de restitution différent, le condamne à payer la pénalité prévue par l’article 22, alinéa 7, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 à partir de l’expiration du délai de deux mois de l’article 22, alinéa 3, de ce texte.*

**Doctrine :**

- B. VIAL-PEDROLETTI, « Dépôt de garantie : immeuble collectif et délai de restitution spécifique », *Loyers et copropriété* 2018, n° 7-8, comm. 170 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Restitution du dépôt de garantie et pénalités de retard », *La revue des loyers* 2018, n° 989 ;
- « Régularisation des charges locatives : dans quel délai ? », *Bulletin du patrimoine* 12 juillet 2018, n° 161 ;



- « Bail d'habitation – extinction du bail – effets – sort du dépôt de garantie – restitution au locataire », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 627.

### **3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-12.512 (FS-P+B+I)**

*En application de l'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le sous-locataire bénéficie de plein droit, à l'expiration de son contrat et sans l'accomplissement d'aucune formalité, d'un droit au maintien dans les lieux personnel et indépendant des droits du locataire principal.*

#### Doctrine :

- C. DREVEAU, « Bail loi de 1948 : sort de la sous-location en cas de décès du locataire principal », *Dalloz Actualité* 12 juillet 2018 ;
- M. TIREL, « Loi de 1948 : précisions sur le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire », *AJ Contrat* 2018, p. 395 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Droit au maintien dans les lieux : incidence du décès du locataire principal sur la sous-location », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm. 193.

### **3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-14.365 (F-P+B)**

*Par l'effet d'un bail stipulant que les copreneurs sont tenus solidairement et indivisiblement de son exécution et que le congé ne peut être valablement donné que simultanément par l'ensemble des preneurs, le copreneur qui a donné seul congé reste tenu de la totalité des loyers impayés jusqu'à la résiliation du bail.*

*La solidarité du copreneur qui a quitté les lieux ne s'étend pas au paiement de l'indemnité d'occupation due à compter de la résiliation du bail, sauf stipulation expresse contraire.*

#### Doctrine :

- Y. ROUQUET, « Bail d'habitation : aménagement et limite d'une clause de solidarité », *Dalloz Actualité* 14 juin 2018 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Paiement du loyer : portée d'une clause de solidarité », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm. 188.

### **3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-20.409 (FS-P+B+I)**

*L'article 1751 du code civil accordant au conjoint survivant, sauf renonciation de sa part, un droit exclusif sur le logement qui servait effectivement à l'habitation des époux avant le décès, les descendants qui vivaient dans les lieux au moment du décès du preneur sont privés de tout droit sur le bail en présence d'un conjoint survivant.*

#### Doctrine :

- C. DREVEAU, « Décès du preneur : droit exclusif du conjoint survivant cotitulaire du bail », *Dalloz Actualité* 24 juillet 2018 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Décès du locataire : droit exclusif du conjoint survivant sur le logement », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm. 191 ;
- « Le transfert à titre exclusif du bail au conjoint survivant laisse les héritiers sur le palier ! », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 304.

### **3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.654 (FS-P+B+I)**

*Encourt l'amende prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation le propriétaire d'un local à usage d'habitation qui, sans solliciter l'autorisation prévue par l'article L. 631-7 du même code lorsque celle-ci est requise, consent un bail autorisant le locataire à le louer de manière temporaire à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.*

#### **Doctrine :**

- X. DELPECH, « À la une - Hébergement - Location en meublé de tourisme : la Cour de cassation se prononce », *Juris tourisme* 2018, n° 211, p. 9 ;
- C. DREVEAU, « (Sous-)location de courte durée : condamnation du propriétaire », *Dalloz Actualité* 7 septembre 2018 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Locations et changement d'affectation des locaux : amende à l'encontre du propriétaire », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 9, comm. 197 ;
- « C'est au propriétaire d'obtenir l'autorisation de louer un local d'habitation pour de courtes durées », *Bulletin rapide de droit des affaires* 2018, n° 19.

### **3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-20.180 (FS-P+B+I)**

*Le liquidateur judiciaire qui procède à la vente des biens du débiteur, est tenu, lorsqu'il délivre un congé pour vente, de respecter les dispositions de l'Accord collectif du 9 juin 1998 lorsque l'appartement vendu faisait partie d'une opération de vente par lots soumise à ces dispositions.*

#### **Bail rural**

### **3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-17.764 (F-P+B)**

La preuve du paiement du fermage, qui est un fait juridique, peut être rapportée par tous moyen.

#### **Doctrine :**

- M. GHIGLINO, « Le paiement des fermages peut se prouver au moyen d'attestations », *Dalloz Actualité* 19 janvier 2018 ;
- B. PEIGNOT, « La preuve du paiement du fermage peut être rapportée par tous moyens », *Gaz. Pal.* 2018, n° 17, p. 28 ;
- B. PEIGNOT, « La preuve du paiement du fermage peut être rapportée par tous moyens », *Revue des Loyers* 2018, n° 983 ;
- O. PENIN, « Regards croisés sur la notion de paiement », *JCP éd. N.*, n° 26, 29 juin 2018, p. 1231.

### **3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-16.815 (FS-P+B+I)**

Ne donne pas de base légale à sa décision, au regard des articles 555 du code civil et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime, une cour d'appel qui retient que le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, l'article 555 précité n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail, sans rechercher si les plantations n'étaient pas intervenues avant le renouvellement des baux, de sorte qu'elles seraient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement.

### Doctrine :

- F. BARTHE, « L'accession à la propriété des plantations est une accession comme les autres ! », *RD rur.* 2018, n° 461, comm. 44 ;
- F. DANOS, « Les plantations demeurent la propriété du preneur jusqu'au renouvellement du bail », *RDC* 2018, n° 1, p. 105 ;
- F. DELORME et B. GELOT, « Bail rural et sort des améliorations : du nouveau pour les plantations... », *Deffrénois* 2018, n° 18-19, p. 25 ;
- W. DROSS, « L'instant de l'accession », *RTD Civ.* 2018, p. 436 ;
- B. GRIMONPREZ, « Plantations installées par le preneur à bail : l'accession du bailleur en différé », *JCP éd. N.*, n° 50, 15 décembre 2017, p. 1341 ;
- N. KILGUS, « Propriété des plantations faites avant le renouvellement d'un bail », *Dalloz Actualité* 4 décembre 2017 ;
- J. LAURENT, « Le sort des plantations réalisées par le preneur à bail rural en cas de renouvellement », *Gaz. Pal.* 2018, n° 12, p. 68 ;
- B. PEIGNOT, « Les plantations effectuées par le preneur au cours du bail appartiennent au bailleur par accession », *Gaz. Pal.* 2018, n° 17, p. 29 ;
- B. PEIGNOT, « Les plantations effectuées par le preneur au cours du bail appartiennent au bailleur par accession », *Revue des Loyers* 2018, n° 983 ;
- F. ROUSSEL, « L'appropriation et le régime des plantations dans le statut des baux ruraux », *D.* 2018, p. 781 ;
- J.-B. SEUBE, « Le domaine et le moment de l'accession différée dans le bail », *Revue des contrats* 2018, n° 1, p. 54.

### **3e Civ., 1er février 2018, pourvoi n° 16-18.724 (FS-P+B)**

Le point de départ de la prescription de l'action en résiliation du bail rural pour cession ou sous-location prohibées se situe au jour où ces infractions ont cessé.

### Doctrine :

- G. CATTALANO-CLOAREC, « Quel point de départ pour une violation continue d'une règle d'ordre public en matière civile ? », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 6, p. 5 ;
- S. CREVEL, « Déjà une confirmation – et du nouveau ! – sur la prescriptibilité de l'action en résiliation du bail pour cession, irrégulière ou prohibée, ou pour sous-location », *Dr. rur.* 2018, n° 461, comm. 43 ;
- J. FRANCOIS, « Un angle mort du régime de la prescription extinctive : sa mise en œuvre en cas de violation continue d'une interdiction », *Recueil dalloz* 2018, p. 884 ;
- D. KRAJESKI, « Prescription – Point de départ – Résiliation – Cession, association, sous-location irrégulières », *Annales des Loyers, Chroniques*, avril 2018, n° 4, p. 61 ;
- B. PEIGNOT, « La prescription de l'action en résiliation court à compter de la cessation du manquement imputé au preneur », *Revue des Loyers* 2018, n° 986 ;
- S. PRIGENT, « Association au bail à ferme prohibée : prescription de l'action », *Dalloz Actualité* 5 mars 2018 ;
- F. ROUSSEL, « Le point de départ de la prescription de l'action en résiliation du bail rural en cas de cession ou de sous-location prohibée », *Recueil dalloz* 2018, p. 881.

### **3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-11.486 (FS-P+B+I)**

Le preneur doit être en règle avec le contrôle des structures lors du renouvellement du bail.

Il incombe au juge, au besoin d'office, de le vérifier.

#### Doctrine :

- H. PAOLI-MICHON, « Demande d'annulation d'un congé pour reprise : précisions sur l'office du juge et les conditions du droit au renouvellement », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 6, p. 6 ;
- B. PEIGNOT, « L'incidence du contrôle des structures sur le renouvellement du bail », *Revue des Loyers* 2018, n° 987 ;
- S. PRIGENT, « Respect du contrôle des structures : condition du droit au renouvellement », *Dalloz Actualité* 3 mai 2018.

### **3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-16.965 (FS-P+B+I)**

Le cessionnaire d'un bail rural qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter ou qui est associé exploitant d'une société agricole bénéficiant d'une autorisation d'exploiter et à disposition de laquelle les terres louées sont mises, n'est pas tenu de satisfaire aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle prévues aux articles L. 331-2 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 et au décret n° 2015-713 du 22 juin 2015.

#### Doctrine :

- S. CREVEL, « Opacité des sociétés et contrôle des structures : jusqu'à quand et pour qui ? », *Dr. rur.* 2018, n° 464, comm. 97 ;
- B. PEIGNOT, « L'incidence du contrôle des structures sur la cession du bail », *La revue des loyers* 2018, n° 987 ;
- S. PRIGENT, « Défaut de diplôme du cessionnaire pressenti », *Dalloz Actualité* 22 mai 2018.

### **3e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-14.301 (F-P+B)**

La mise en demeure prévue par l'article L. 411-31, I, 1° du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006, doit à peine de nullité rappeler les termes de cette disposition.

## **Copropriété**

### **3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-20.311 (F-P+B)**

*La mention inexacte du représentant d'une société dans sa convocation à une assemblée générale des copropriétaires adressée à son siège n'affecte pas sa régularité.*

#### Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Les sociétés copropriétaires et l'assemblée générale », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 1, comm. 23 ;

- A. GAILLIARD, « Irrégularité de contestations d'assemblée générale de copropriété », *Dalloz Actualité* 15 décembre 2017 ;
- L. GUEGAN-GELINET, « Assemblée générale et représentation légale d'une société titulaire de lots de copropriété », *Revue des Loyers* 2018, n° 985 ;
- D. TOMASIN, « Convocation à l'assemblée générale d'une société copropriétaire », *AJDI* 2018, p. 207 ;
- « La mention inexacte du représentant d'une société copropriétaire ne vicie pas la convocation à l'AG », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 56.

**3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-26.072 (FS-P+B+I)**

*La division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires.*

Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Création d'un syndicat de copropriétaires », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 2, comm. 49 ;
- C. DREVEAU, « La division d'un lot de copropriété ne fait pas naître un nouveau syndicat », *Dalloz Actualité*, 5 février 2018 ;
- M. PARMENTIER, « La division de lots ne donne pas naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires », *Gaz. Pal.* 2018, n° 7, p. 67 ;
- J.-M. ROUX, « La division d'un lot de copropriété peut-elle donner naissance à une copropriété autonome ? », *Informations rapides de la copropriété*, mars 2018, n° 636, p. 11 ;
- D. TOMASIN, « La division d'un lot de copropriété ne peut donner naissance à un nouveau syndicat de copropriétaires », *AJDI* 2018, p. 366 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Copropriété russe : des copropriétés dans une copropriété ? », *Revue des Loyers* 2018, n° 984 ;
- « Lot – Division – Conséquences – Création d'une copropriété séparée (non) », *Administrer*, mars 2018, n° 518, p. 39 ;
- « La division d'un lot de copropriété ne donne pas naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 61.

**3e Civ., 1er février 2018, pourvoi n° 17-10.482 (F-P+B)**

*Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui écarte l'existence d'un droit de jouissance exclusif sans rechercher si la mention d'un "droit de passage" dans l'état descriptif de division d'une copropriété au seul bénéfice du propriétaire d'un lot ne révèle pas qu'il s'agit d'un droit exclusif.*

Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Interprétation de la nature d'un droit de passage », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 3, comm. 77 ;
- M. GHIGLINO, « Nécessité de rechercher le caractère exclusif d'un droit de passage sur les parties communes », *Dalloz Actualité* 21 mars 2018 ;
- L. GUEGAN-GELINET, « Droit de passage sur une partie commune et droit de jouissance exclusif », *Revue des Loyers* 2018, n° 986 ;
- S. PIEDELIEVRE, « Droit de passage sur une partie commune : nécessité de rechercher l'existence d'un droit exclusif », *JCP éd. N.*, n° 10, 9 mars 2018, act. 282 ;

- « Le droit de passage au bénéfice d'un seul lot est assimilable à un droit de jouissance exclusif », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 136.

**3e Civ., 22 mars 2018, pourvoi n° 16-27.481 (FS-P+B+I)**

*Une assemblée générale de copropriétaires ne peut désigner qu'un seul président.*

Doctrine :

- A. LEBATTEUX, « Élection du président », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 5, comm. 126 ;
- M. PARMENTIER, « Un seul président pour l'assemblée générale des copropriétaires ! », *Gaz. Pal.* 2018, n° 18, p. 75 ;
- « Assemblée générale des copropriétaires : un seul président de séance ! », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 213.

**3e Civ., 22 mars 2018, pourvoi n° 17-14.168 (FS-P+B+I)**

*Le juge a le pouvoir de statuer sur une demande de rectification d'une erreur matérielle affectant un état descriptif de division.*

Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Rectification d'une erreur matérielle », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 5, comm. 128 ;
- L. GUEGAN-GELINET, « Le juge a le pouvoir de rectifier une erreur matérielle affectant l'état descriptif de division », *Revue des Loyers* 2018, n° 988 ;
- N. LE RUDULIER, « Rectification de l'état descriptif de division », *Dalloz Actualité* 3 avril 2018 ;
- M. PARMENTIER, « Pouvoir du juge en matière de rectification d'une erreur matérielle affectant un état descriptif de division », *Gaz. Pal.* 2018, n° 18, p. 76 ;
- « Une erreur matérielle dans l'état descriptif de division peut être rectifiée par le juge », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 210.

**3e Civ., 5 avril 2018, pourvoi n° 17-14.138 (F-P+B)**

*Relève de la majorité prévue par l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 la décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'autoriser l'occupation à titre précaire d'une surface déterminée des parties communes.*

Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Quelle majorité pour accorder un droit d'occupation précaire sur des parties communes ? », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 6, comm. 155 ;
- M. PARMENTIER, « L'autorisation d'occupation des parties communes : le casse-tête des majorités ! », *Gaz. Pal.* 2018, n° 18, p. 76 ;
- C. RATTIN, « Une « simple » majorité pour autoriser l'occupation d'une partie commune à titre précaire », *Revue des Loyers* 2018, n° 989 ;
- Y. ROUQUET, « Occupation précaire des parties communes : majorité simple », *Dalloz Actualité* 16 avril 2018 ;

- « L'autorisation d'occuper une partie commune à titre précaire relève de la majorité simple », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 211.

### **3e Civ., 31 mai 2018, pourvoi n° 17-18.046 (F-P+B)**

*En application de l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance.*

*Dès lors, prive sa décision de base légale une cour d'appel qui rejette une demande en annulation d'une décision d'assemblée générale des copropriétaires approuvant un contrat de mandat du syndic, sans rechercher si cette résolution respectait l'exigence de la mention, dans le contrat de mandat du syndic, de la date calendaire de son échéance.*

#### Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Durée du contrat de syndic et délégation au conseil syndical du choix d'une entreprise », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 7-8, comm. 186 ;
- A. GAILLIARD, « Désignation du syndic de copropriété et délégation de pouvoir au conseil syndical », *Dalloz Actualité* 28 juin 2018 ;
- G. GIL, « Précisions sur les résolutions d'assemblée », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 2.
- « Délégation de pouvoir au conseil syndical pour le choix de l'entrepreneur : majorité qualifiée nécessaire », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 288 ;
- « Le contrat de mandat du syndic doit indiquer son échéance », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 290.

### **3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 17-17.240 (FS-P+B+R+I)**

*Est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété et conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot.*

#### Doctrine :

- J.-F. BARBIERI, « Revirement : le « droit de jouissance spéciale » peut à nouveau être perpétuel ! », *LPA*, 22 août 2018, n°167-168, p. 10 ;
- J.-L. BERGEL, « Un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot est perpétuel », *RD Imm.* 2018, p. 448 ;
- Ch. COUTANT-LAPALUS, « De la durée des droits réels de jouissance spéciale », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 7-8, comm. 182 ;
- F. DANOS, « Le droit réel de jouissance spéciale attaché à un lot de copropriété peut être perpétuel », *Revue des contrats* 2018, n° 3, p. 436 ;
- G. GIL, « Perpétuité du droit réel de jouissance spéciale attaché à un lot de copropriété », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 3 ;
- L. JARIEL, « Le droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot est-il perpétuel ? », *JCP éd. G.*, n° 36, 3 septembre 2018, p. 892 ;
- N. KILGUS, « Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ? », *Dalloz Actualité* 19 juin 2018 ;
- G. LARDEUX, « La perpétuité des droits réels ou Boileau à la Cour de cassation : vingt fois sur le métier... », *LPA*, 26 septembre 2018, n° 193, p. 3 ;

- F. MASSON, « Liberté de créer des droits réels sui generis perpétuels en copropriété : la promesse de l'aube ? », *Recueil dalloz* 2018, p. 1577 ;
- L. NEYRET et N. REBOUL-MAUPIN, « Droit des biens », *D.* 2018, chron. p. 1772, spéc. III ;
- H. PERINET-MARQUET, « Le droit de jouissance spéciale est perpétuel lorsqu'il est établi entre des lots de copropriété », *JCP éd. G.*, n° 36, 3 septembre 2018, p. 893 ;
- V. STREIFF, « Le droit réel de jouissance spéciale attaché à un lot de copropriété à un caractère perpétuel », *JCP éd. N.*, n° 24, 15 juin 2018, act. 534 ;
- F. VERN, « Le droit réel de jouissance spéciale, toujours ? », *Gaz. Pal.* 2018, n° 26, p. 17 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Perpétuité et droit réel de jouissance spéciale sur un lot de copropriété », *Revue des Loyers* 2018, n° 989 ;
- « Le droit de jouissance spéciale d'un lot de copropriété est un droit réel perpétuel », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 287.

### **3e Civ., 5 juillet 2018, pourvoi n° 17-21.034 (FS-P+B+I)**

*Lorsque la désignation d'un administrateur provisoire est sollicitée sur le fondement de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, motif pris de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, cette nullité doit avoir été constatée préalablement à l'issue d'une procédure contradictoire.*

#### Doctrine :

- Ch. COUTANT-LAPALUS, « Conditions de désignation d'un administrateur provisoire en cas de nullité du mandat du syndic pour défaut d'ouverture d'un compte séparé », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm 210 ;
- « Le copropriétaire qui demande la nullité du mandat de syndic doit respecter la procédure », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 293.

### **3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-26.133 (FS-P+B+I)**

*Il résulte de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que la constitution d'un syndicat secondaire de copropriétaires implique la présence de plusieurs bâtiments compris comme des constructions matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres pour permettre une gestion particulière sans qu'il en résulte de difficulté pour l'ensemble de la copropriété même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs.*

#### Doctrine :

- A. GAILLIARD, « Constitution d'un syndicat secondaire : appréciation de la pluralité des bâtiments », *Dalloz Actualité* 18 septembre 2018 ;
- A. LEBATTEUX, « Conditions de constitution », *Loyers et copropriété* 2018, n° 9, comm. 209 ;
- « Même reliés par un garage souterrain, des bâtiments peuvent être considérés comme distincts », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 291.

### **3e Civ., 25 octobre 2018, pourvoi n° 17-20.131 (FS-P+B+I)**

*La demande en annulation d'une assemblée générale en raison de la nullité de plein droit du mandat du syndic pour défaut d'ouverture, à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat implique qu'il soit statué contradictoirement à l'égard du syndic sur le manquement qui lui est reproché.*



*Viola l'article 29-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 17 mars 1967 la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en annulation d'une résolution d'une assemblée générale des copropriétaires ayant dispensé le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, retient que cette dispense est conforme à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui n'exige pas qu'en soit précisée la durée.*

**3e Civ., 25 octobre 2018, pourvoi n° 17-25.812 (F-P+B+I)**

*L'annulation d'une assemblée générale désignant le syndic ayant convoqué une autre assemblée générale entraîne l'annulation d'une résolution adoptée par celle-ci.*

**Lotissement**

**3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-21.081 (FS-P+B+I)**

*Ayant exactement retenu qu'une clause relative à la hauteur des haies d'un lotissement n'avait pas une nature réglementaire et que, conformément aux stipulations du cahier des charges, sa modification avait été adoptée à la majorité de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme, reprise à l'article L. 442-10, la cour d'appel en a déduit à bon droit que cette modification n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente.*

**Doctrine :**

- A. LEBATTEUX, « Modification des clauses du cahier des charges d'un lotissement de nature purement contractuelle », *Loyers et Copropriété* 2018, n° 9, comm. 205 ;
- M.-C. LESERGENT, « Modification du cahier des charges du lotissement par les seuls colotis », *Dalloz Actualité* 11 septembre 2018.

**Propriété**

**3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-25.406 (FS-P+B+I)**

*Tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds, sans que son action puisse donner lieu à faute ou abus.*

*L'auteur d'un empiètement n'est pas fondé à invoquer les dispositions de l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors que l'ouvrage qu'il a construit méconnaît le droit au respect des biens de la victime de l'empiètement.*

*Dès lors c'est à bon droit qu'une cour d'appel ordonne la démolition de la partie du bâtiment et des murs empiétant sur le fonds voisin.*

**Doctrine :**

- A. CAYOL, « Le droit du propriétaire à la démolition de tout empiètement », *LPA* 23 mai 2018, n° 103, p. 19 ;
- F. COHET, « L'action en démolition pour empiètement ne peut donner lieu à abus », *AJDI* 2018, p. 375 ;

- M. DESTREGUIL, « Empiètement sur le terrain d'autrui : pas de contrôle de proportionnalité ! », *JCP éd. N.*, n° 21-22, 25 mai 2018, p. 1190 ;
- E. GAVIN-MILLAN-OOSTERLYNCK, « La multitude des arguments inopérants dans la jurisprudence de l'empiètement », *RD Imm.* 2018, p. 215 ;
- S. GERRY-VERNIERES, « Sanction de l'empiètement : aucun obstacle à la démolition », *Gaz. Pal.* 2018, n° 15, p. 29 ;
- H. LEYRAT, « La démolition des constructions empiétant sur le fonds voisin est désormais fondée sur le droit au respect de ses biens », *AJDI* 2018, p. 582 ;
- A.-L. MEANO, V. GEORGET et A.-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, troisième chambre civile », *Recueil dalloz* 2018, p. 1328 ;
- L. NEYRET – N. REBOUL-MAUPIN, *Recueil dalloz* 2018, p. 1772 ;
- D. PELET, « Empiètement sur le terrain d'autrui : la sanction reste la démolition », *Dalloz Actualité* 12 janvier 2018 ;
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Démolition sanctionnant l'empiètement : pas plus de contrôle de conventionnalité qu'il n'y a de contrôle de proportionnalité ou de constitutionnalité », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 157 ;
- Ch. SIZAIRE, « La demande de démolition ne constitue pas un abus de droit et n'est pas contraire à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 2, comm. 20 ;
- A. TADROS, « L'empiètement et l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention EDH », *Revue des contrats* 2018, n° 2, p. 267 ;
- L. TRANCHANT, « Pas de proportionnalité pour la sanction de l'empiètement », *Defrénois* 2018, n° 23, p. 33.

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-25.469 (FS-P+B+I)**

*L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite.*

*Dès lors, viole l'article 849, alinéa 1, du code de procédure civile une cour d'appel qui déduit de l'atteinte qu'une expulsion porterait à l'exercice, par des occupants sans droit ni titre, de leurs droits consacrés par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, que le trouble allégué est dépourvu de toute illicéité manifeste.*

#### **Doctrine :**

- S. CACIOPPO, « Occupation sans droit ni titre, mesure d'expulsion, remise en état et proportionnalité : nouvel acte judiciaire », *Revue juridique personnes et famille* 2018, n° 3 ;
- W. DROSS, « Propriété et proportionnalité : nouveaux épisodes », *RTD Civ.* 2018, p. 158 ;
- M. KEBIR, « Référé : l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite », *Dalloz Actualité* 23 janvier 2018 ;
- N. LE RUDULIER, « Référé-expulsion : pas d'examen de proportionnalité », *AJDI* 2018, p. 450 ;
- J. MAZURE, « Droit de propriété – Occupation sans droit ni titre – Convention Européenne de Sauvegarde des droits de l'homme et de libertés fondamentales (art. 8) – Trouble manifestement illicite - Référé », *Administrer*, mai 2018, n° 520, p. 44 ;
- A.-L. MEANO, V. GEORGET et A.-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, troisième chambre civile », *Recueil dalloz* 2018, p. 1328 ;

- M. PARMENTIER, « Expulsion : absence d'appréciation, en référé, de l'atteinte portée au droit au respect du domicile des occupants », *Gaz. Pal.* 2018, n° 7, p. 65 ;
- H. PERINET-MARQUET, « Droit des biens », *JCP éd. G.*, n° 14, 2 avril 2018, p. 404 ;
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Compétence du juge des référés : l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 157 ;
- Y. STRICKLER, « Mesures destinées à faire cesser un trouble manifestement illicite », *Procédures* 2018, n° 3, comm. 71 ;
- A. TADROS, « L'empiètement et l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention EDH », *Revue des contrats* 2018, n° 2, p. 267 ;
- L. TRANCHANT, « Pas de proportionnalité pour la sanction de l'empiètement », *Defrénois* 2018, n° 23, p. 33.

### **3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 16-24.556 (FS-P+B+I)**

*L'action en bornage entre dans la catégorie des actes prévus à l'article 815-3 du code civil.*

#### Doctrine :

- J. CASEY, « Action en bornage et acte d'administration : encore faut-il représenter les 2/3 des droits indivis », *AJ famille* 2018, p. 400 ;
- M. GHIGLINO, « Le bornage est un acte d'administration », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 6, p. 4 ;
- J. LAURENT, « Action en justice par un indivisaire : le bornage est un acte d'administration », *Recueil dalloz* 2018, p. 1582 ;
- D. PELET, « L'action en bornage est un acte d'administration », *Dalloz Actualité* 30 avril 2018 ;
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « L'action en bornage est un acte d'administration qui doit être initié à la majorité d'au moins deux tiers des droits indivis », *Revue Lamy de droit civil* 2018, n° 161 ;
- S. RAVENNE, « À propos de la qualité à agir en bornage d'un indivisaire », *JCP éd. G.*, n° 30-35, 23 juillet 2018, p. 859 ;
- L. TRANCHANT, « Indivision et bornage : majorité des deux tiers requise », *Defrénois* 2018, n° 23, p. 34 ;
- « Action en bornage d'un bien indivis : la majorité des 2/3 suffit ! », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 237 ;
- « Pour agir en bornage d'un terrain indivis, il faut détenir au moins les deux tiers des droits indivis », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 mai 2018, n° 15 ;
- « Indivision – gestion de l'indivision – action en bornage - qualification », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 542.

### **3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 16-15.792 (FP-P+B+R+I)**

*Les mesures d'expulsion et de démolition d'un bien construit illégalement sur le terrain d'autrui caractérisent une ingérence 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.*

*Une telle ingérence, fondée sur les articles 544 et 545 du code civil, vise à garantir au propriétaire du terrain le droit au respect de ses biens, protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*

de 1789 et par l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

*L'expulsion et la démolition étant les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien, l'ingérence qui en résulte ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.*

*En conséquence, une cour d'appel, qui ordonne l'expulsion de l'occupant d'une maison qu'il a construite sur le terrain d'autrui et la démolition de l'immeuble, n'est pas tenue de procéder à une recherche inopérante sur la proportionnalité de ces mesures au regard du droit au respect du domicile de l'occupant prévu par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.*

#### Doctrine :

- J.-L. BERGEL, « La démolition d'un bien construit sur le terrain d'autrui et l'expulsion de ses occupants ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété », *RD Imm.* 2018, p. 446 ;
- E. BOSCO, « Droit de propriété versus droit au logement : une application du contrôle de proportionnalité », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 1 ;
- P. CORNILLE, « Conventiounnalité de la démolition du logement construit sur terrain d'autrui : primauté du droit de propriété sur le droit au domicile », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 103 ;
- J. LAURENT, « Propriété versus droit au respect du domicile de l'occupant illégal à l'heure du contrôle de proportionnalité - . - Tout changer pour que rien ne change », *JCP éd. G.*, n° 28, 9 juillet 2018, p. 790 ;
- L. NEYRET et N. REBOUL-MAUPIN, « Droit des biens », *D.* 2018, chron. p. 1772, spéc. I, A ;
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Expulsion et démolition du domicile construit illégalement sur le terrain d'autrui : pas d'ingérence disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété », *Revue Lamy de droit civil* 2018, n° 161 ;
- E. PUTMAN, « Occupation sans droit ni titre, propriété, respect du domicile et... proportionnalité ! », *Revue juridique personnes et famille* 2018, n° 7-8 ;
- « Primauté du droit de propriété sur le droit au respect du domicile », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 juin 2018, n° 20 ;
- « Droit de propriété – contenu – droit de disposer de son bien de la manière la plus absolue », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 686.

#### **3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 16-22.539 (FS-P+B+I)**

*L'article 2265 ancien du code civil étant applicable en Polynésie française, la prescription acquisitive abrégée peut être invoquée à l'appui d'une revendication de propriété immobilière.*

#### Doctrine :

- C. FRANCIOSA et P.-L. NIEL, « Prescription acquisitive abrégée et théorie de l'apparence en matière immobilière », *LPA*, 12 septembre 2018, n° 182-183, p. 14 ;
- D. PELET, « Conditions de la prescription acquisitive abrégée : juste titre et possession non viciée », *Dalloz Actualité* 5 juillet 2018.

## SAFER

### **3e Civ., 7 décembre 2017, pourvoi n° 16-24.190 (F-P+B)**

*Lorsqu'aucune dissociation du prix n'est faite dans l'acte de vente initial selon la localisation des parcelles situées dans plusieurs départements, deux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) peuvent soit exercer ensemble le droit de préemption, de manière indivisible en préemptant pour le tout, mais en ventilant le prix entre elles en fonction de la partie située dans chacun de leur périmètre d'intervention, soit procéder par une délégation de compétence de l'une à l'autre.*

#### Doctrine :

- S. DE LOS ANGELES, « Comment faire quand on voit la SAFER en double ? », *JCP éd. N.*, n° 51-52, 22 décembre 2017, act. 1052 ;
- B. PEIGNOT, « De l'indivisibilité du droit de préemption des Safer », *Revue des Loyers* 2018, n° 984 ;
- S. PRIGENT, « Préemption d'une SAFER : propriété à cheval sur deux zones », *AJDI* 2018, p. 532 ;
- « Une propriété agricole peut être préemptée de façon conjointe et solidaire par deux Safer », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 45.

### **3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-20.937 (FS-P+B)**

*Le juge saisi d'une demande en nullité d'une décision de rétrocession prise par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) doit contrôler que la motivation de cette décision permet au candidat évincé de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales.*

#### Doctrine :

- H. BOSSE-PLATIERE, « Safer : 1 mois pour notifier aux candidats évincés les motifs de la rétrocession », *JCP éd. N.*, n° 7, 16 février 2018, act. 226 ;
- S. CREVEL, « Motivation des décisions des SAFER : d'une réalité de papier à la réalité vraie ? », *Revue de droit rural* 2018, n° 461, comm. 47 ;
- J.-B. MILLARD, « De la motivation des décisions des SAFER lors des rétrocessions de biens acquis à l'amiable », *Gaz. Pal.* 2018, n° 17, p. 31 ;
- B. PEIGNOT, « Les Safer doivent motiver leurs décisions de rétrocession », *Revue des Loyers* 2018, n° 986 ;
- S. PRIGENT, « SAFER : motivation d'une décision de rétrocession », *Dalloz Actualité* 14 février 2018.

### **3e Civ., 31 mai 2018, pourvoi n° 16-25.829 (FS-P+B+I)**

*L'aliénation simultanée, à titre onéreux, de l'usufruit et de la nue-propriété d'un bien visé à l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, même à deux personnes distinctes, est soumise au droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).*

*Lorsque la SAFER a reçu notification d'une déclaration d'opération exemptée du droit de préemption, ne valant pas offre de vente, la sanction encourue en cas de vente du bien en méconnaissance de son droit de préemption est la nullité de la vente, sans substitution de la SAFER à l'acquéreur.*

### Doctrine :

- B. PEIGNOT, « L'annulation de la vente en démembrement de propriété n'emporte pas substitution à l'acquéreur », *La revue des loyers* 2018, n° 989 ;
- S. PRIGENT, « Cession simultanée de l'usufruit et de la nue-propiété », *Dalloz Actualité* 26 juin 2018.
- O. SABARD, « Cession de l'usufruit et de la nue-propiété à des acquéreurs distincts », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 7, p. 7 ;
- « Usufruit et nue-propiété vendus simultanément à des acquéreurs distincts : préemption de la Safer », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 284.

### Servitude

#### **3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 15-26.240, 15-26.761 (FS-P+B+I)**

*Viole l'article 678 du code civil la cour d'appel qui, pour ordonner la suppression de vues, retient que les deux héritages sont séparés par un espace privé d'usage commun alors qu'il résulte de ses motifs que ces fonds ne sont pas contigus, de sorte que peu importe l'usage commun de la bande de terrain.*

### Doctrine :

- J.-L. BERGEL, « Les distances prescrites par l'article 678 du code civil ne s'appliquent qu'entre propriétés contiguës et non entre des fonds séparés par une bande de terrain à usage commun : une jurisprudence contestable ? », *RD Imm.* 2018, p. 162 ;
- F. COHET, « Les distances légales de vues intéressent les seuls fonds contigus », *AJDI* 2018, p. 218 ;
- P.-L. NIEL, « Des précisions sur le calcul de la distance de 19 décimètres édictée par l'article 678 du code civil », *LPA* 14 mars 2018, n° 53, p. 12 ;
- E. MEILLER, « Servitude de vues et fonds non contigus », *JCP éd. N.*, n° 49, 8 décembre 2017, act. 1011 ;
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Servitude de vue : les distances prescrites par l'article 678 ne s'appliquent que lorsque les fonds sont contigus », *Revue Lamy droit civil* 2018, n° 157 ;
- Ch. SIZAIRE, « Distance de l'article 678 du code civil : application au seul fonds contigu », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 1, comm. 5 ;
- L. TRANCHANT, « Vues entre fonds non contigus et usage commun d'une bande de terrain intermédiaire », *Defrénois* 2018, n° 23, p. 36 ;
- « Servitude de vue : les distances minimales à respecter ne s'appliquent que pour des fonds contigus », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 88.

#### **3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-20.280 (FS-P+B+I)**

*Une servitude de passage ne confère le droit de faire passer des canalisations dans le sous-sol de l'assiette de la servitude que si le titre instituant cette servitude le prévoit.*

### Doctrine :

- A. GAILLIARD, « Servitude conventionnelle de passage et installation de canalisations », *Dalloz Actualité* 24 juillet 2018 ;

- « Une servitude de passage ne comprend pas le passage souterrain, sauf si... », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 315.

**3e Civ., 11 octobre 2018, pourvoi n° 17-17.806 (FS-P+B+I)**

*L'implantation, même sans titre, d'un ouvrage public sur le terrain d'une personne privée ne procède pas d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir dont dispose l'administration et ne saurait, dès lors, constituer une voie de fait.*

*En conséquence, les juridictions de l'ordre judiciaire sont incompétentes pour statuer sur une demande de retrait d'une canalisation d'eau potable traversant un terrain privé implantée par une personne publique ou son délégataire.*

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

### Association syndicale

#### **3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.815 (FS-P+B)**

*Lorsque les associations syndicales libres mettent leurs statuts en conformité avec l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, elles ne sont pas dispensées de respecter les formalités qu'ils imposent.*

#### Doctrine :

- C. DREVEAU, « ASL : mise en conformité des statuts », *Dalloz Actualité* 25 septembre 2018.

### Assurance-construction

#### **3e Civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-24.752 (FS-P+B+I)**

*Ayant relevé qu'il ressortait des pièces du dossier que la qualité des travaux avait été contestée par les maîtres de l'ouvrage dès l'origine des travaux de confortement puis lors des seconds travaux de reprise, une cour d'appel a pu en déduire que la volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage de recevoir les travaux n'était pas établie.*

#### Doctrine :

- F.-X. AJACCIO, A. CASTON et R. PORTE, « Réception tacite : retour à l'orthodoxie ? », *Gaz. Pal.* 2018, n° 18, p. 74 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Retour au critère de la volonté non équivoque du maître d'ouvrage confirmé », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 2, comm. 21 ;
- « Pour une réception tacite, il faut caractériser la volonté de recevoir », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 35.

#### **3e Civ., 8 février 2018, pourvoi n° 17-10.010 (FS-P+B)**

*Ayant retenu exactement que le fait que le crédit-preneur, qui avait entrepris des travaux d'extension d'un bâtiment, et le crédit-bailleur pussent utilement déclarer un sinistre dans les deux ans de sa révélation ne les dispensait pas de respecter l'obligation de diligence sanctionnée par l'article L. 121-12 du code des assurances et souverainement que le retard apporté dans les déclarations de sinistre interdisait à l'assureur dommages-ouvrage d'exercer un recours à l'encontre des constructeurs et de leurs assureurs, toute action à leur encontre étant forclose faute de dénonciation des désordres dans le délai décennal, une cour d'appel en déduit à bon droit que les demandes formées contre l'assureur dommages-ouvrage doivent être rejetées.*



### Doctrine :

- F.-X. AJACCIO, A. CASTON et R. PORTE, « La déclaration tardive de l'assuré, empêchant la subrogation, tempère les obligations de l'assureur « dommages-ouvrage », *Gaz. Pal.* 2018, n° 18, p. 72 ;
- I. BONARDI, « Assurance de dommages-ouvrage : l'assuré doit faire preuve de diligence dans la déclaration de son sinistre », *Gaz. Pal.* 2018, n° 12, p. 24 ;
- C. CERVEAU-COLLIARD, « La conciliation du délai de la déclaration de sinistre par l'assuré à l'assureur dommages-ouvrage avec le délai du recours subrogatoire de ce dernier », *Gaz. Pal.* 2018, n° 22, p. 76 ;
- C. CHARBONNIER, « Du risque de la déclaration à l'assureur dommages-ouvrage d'un sinistre au-delà du délai d'épreuve », *L'Essentiel Droit des assurances* 2018, n° 3, p. 4 ;
- C. CHARBONNIER, « L'admission de l'exception de subrogation en assurance dommages ouvrage », *L'Essentiel Droit des assurances* 2018, n° 5, p. 1 ;
- H. GROUDEL, « Assurance dommages-ouvrage : subrogation de l'assureur rendue impossible par le fait des assurés », *Responsabilité civile et assurance* 2018, n° 5, comm. 152 ;
- J.-P. KARILA, « Le retard apporté à la déclaration de sinistre peut entraîner, s'il conduit à la perte du bénéfice de subrogation, l'absence totale ou partielle de la garantie de l'assureur », *Revue générale du droit des assurances* 2018, n° 4, p. 30 ;
- J.-P. KARILA - J. ROUSSEL, « Exception de subrogation et assurance dommages-ouvrage », *RD Imm.* 16 mai 2018, n° 5, p. 286 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Obligation de diligence de l'assuré », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 4, comm. 56 ;
- « Une déclaration tardive de sinistre en assurance DO rend irrecevable le recours de l'assuré », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 129.

### **3e Civ., 29 mars 2018, pourvoi n° 17-15.042 (FS-P+B+I)**

*Ayant relevé que les maîtres de l'ouvrage avaient assigné un assureur sous le numéro commun des polices d'assurances en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage sans faire référence à sa qualité d'assureur de la responsabilité décennale des constructeurs et que les contrats souscrits, bien que référencés sous le même numéro, étaient distincts par leur objet, une cour d'appel en déduit exactement que l'assignation de l'assureur en sa seule qualité d'assureur dommages-ouvrage n'avait pas interrompu le délai de prescription de l'action engagée pour le même ouvrage contre la même société, prise en sa qualité d'assureur de responsabilité civile décennale.*

### Doctrine :

- F. AKOKA, « Lien d'interdépendance entre contrats d'assurance et prescription de l'action en responsabilité », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 6, p. 2 ;
- C. CERVEAU-COLLIARD, « Gare au numéro de contrat qui cache deux polices distinctes ! », *Gaz. Pal.* 2018, n° 22, p. 77 ;
- C. CHARBONNEAU, « De l'incidence de la qualité de l'assureur sur l'effet interruptif de l'action initiée à son encontre », *L'Essentiel Droit des assurances* 2018, n° 6, p. 4 ;
- H. GROUDEL, « Dualité d'assurances et prescription », *Responsabilité civile et assurance* 2018, n°6, comm. 180 ;
- J.-P. KARILA, « Police souscrite le même jour sous le même numéro mais dont l'objet est distinct », *Revue générale du droit des assurances* 2018, n° 6, p. 309 ;

- N. LACOSTE, « Absence d'interdépendance des polices dommages-ouvrage et responsabilité civile décennale », *Revue Lamy droit civil* 2018, n° 159 ;
- D. NOGUERO, « Refus d'interruption de la prescription pour la police décennale par l'assignation relative au contrat dommages-ouvrage souscrit avec un numéro identique auprès du même assureur », *RD Imm.* 2018, p. 354 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « L'interruption de la prescription vis-à-vis d'un assureur au titre du volet dommages-ouvrage ne vaut pas interruption au titre du volet CNR », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 5, comm. 75 ;
- M. ZAVARO et J. ZAVARO, « Procédure – Assurance – Prescription de l'action à l'égard de l'assureur » *Annales des loyers*, juin 2018, n° 6, p. 92 ;
- « L'assureur en dommages-ouvrage et en responsabilité décennale doit être pris en son exacte qualité », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 199.

### **3e Civ., 18 octobre 2018, pourvoi n° 17-14.799 (FS-P+B+I)**

*L'acquéreur d'un immeuble n'a pas qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage lorsque la résolution de la vente a été prononcée.*

### **3e Civ., 18 octobre 2018, pourvoi n° 17-23.741 (FS-P+B+R+I)**

*La cour d'appel qui relève qu'une entreprise avait souscrit un contrat d'assurance garantissant uniquement les travaux de techniques courantes correspondant aux activités déclarées de gros œuvre, plâtrerie-cloisons sèches, charpentes et ossature bois, couverture-zinguerie, plomberie-installation sanitaire, menuiserie-PVC et que le maître de l'ouvrage avait conclu avec elle un contrat de construction de maison individuelle, en déduit à bon droit que, l'activité construction de maison individuelle n'ayant pas été déclarée, les demandes en garantie formées par ce dernier contra l'assureur doivent être rejetées.*

## **Construction immobilière**

### **3e Civ., 30 novembre 2017, pourvoi n° 16-19.073 (FS-P+B+I)**

*En matière de vente en l'état futur d'achèvement, la clause prévoyant le recours à l'avis d'une personne qualifiée, à défaut d'accord des parties sur l'achèvement, ne fait pas obstacle à ce que le juge vérifie la conformité de cet avis aux critères d'achèvement définis par l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.*

### **Doctrine :**

- Ch. SIZAIRE, « Vérification par le juge de l'état d'achèvement de l'immeuble », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 1, comm. 10 ;
- J.-Ph. TRICOIRE et O. TOURNAFOND, « Le recours à l'avis d'une personne qualifiée, prévu au contrat, pour constater l'achèvement de l'immeuble n'interdit pas au juge de vérifier que les conditions posées à l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation sont bien réunies », *RD Imm.* 2018, p. 99 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Convention sur la preuve et achèvement », *Gaz. Pal.* 2018, n° 7, p. 72 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Office du juge et attestation d'achèvement en VEFA », *JCP éd. N.*, n° 49, 8 décembre 2017, act. 1005 ;

- « Achèvement et paiement en Vefa : la clause renvoyant à un avis qualifié n'exclut pas celui du juge », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 36.

**3e Civ., 25 janvier 2018, pourvoi n° 16-24.698 (FS-P+B+I)**

*Ayant relevé qu'un prêt avait été octroyé à des époux par une banque afin de financer le capital constitutif d'une SCI et non à celle-ci, en sa qualité de maître de l'ouvrage du projet de construction de deux villas, une cour d'appel en a déduit, à bon droit, que les dispositions de l'article L. 231-10, alinéa 1er, du code de la construction et de l'habitation n'étaient pas applicables.*

Doctrine :

- B. BRIGNON, « Contrat de construction de maison individuelle – Application aux SCI », *Annales des Loyers, Chroniques*, avril 2018, n° 4, p. 71 ;
- D. PELET, « Les dispositions protectrices du CCMI s'appliquent à la SCI, en tant que maître d'ouvrage, non aux associés », *Dalloz Actualité* 8 février 2018 ;
- Ch. SIZAIRE, « Interprétation restrictive des obligations du banquier prêteur de deniers », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 3, comm. 43 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « CCMI : précisions sur la garantie de livraison, les pénalités de retard et le contrôle de la banque », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 91 ;
- « CCMI : pas de contrôle de la banque si l'emprunteur n'est pas le maître de l'ouvrage », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 122 ;
- *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 452.

**3e Civ., 25 janvier 2018, pourvoi n° 16-27.905 (FS-P+B+I)**

*En application des dispositions des articles L. 231-6 et L. 231-2 i) du code de la construction et de l'habitation, les pénalités de retard ayant pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception avec ou sans réserves, est illicite la clause d'un contrat de garantie de livraison prévoyant plusieurs termes possibles à ces pénalités.*

*La validité de la garantie de livraison, relativement à son étendue, doit s'apprécier à la date à laquelle la garantie est donnée et en considération des travaux qui sont l'objet du contrat de construction à cette date. Viole l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, la cour d'appel qui déclare illicite ou abusive la clause d'un contrat de garantie de livraison stipulant que les dépassements de prix ne résultant pas formellement d'une défaillance du constructeur sont formellement exclus de la garantie et qu'il en va ainsi des augmentations, dépassements ou pénalités forfaitaires dus à l'exécution des travaux supplémentaires faisant l'objet d'avenants augmentant le prix de la construction et non acceptés formellement par la caisse de garantie.*

Doctrine :

- Ch. SIZAIRE, « L'étendue des obligations du garant est limitée aux obligations souscrites lors de la conclusion du contrat », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 3, comm. 44 ;
- V. ZALEWSKI-SICARD, « CCMI : précisions sur la garantie de livraison, les pénalités de retard et le contrôle de la banque », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 91 ;
- « La garantie de livraison se limite aux travaux prévus par le CCMI », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 123 ;

- « CCMI : illicéité de la clause prévoyant plusieurs termes possibles pour les pénalités de retard », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 124.

### **3e Civ., 8 février 2018, pourvoi n° 16-24.641 (FS-P+B)**

*Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui retient que, n'ayant pas respecté les dispositions contractuelles lui imposant de mettre en demeure le maître d'œuvre de satisfaire à ses obligations dans les délais impartis, un maître de l'ouvrage ne peut établir le bien-fondé de la résiliation du contrat, sans rechercher si cette résiliation ne trouve pas sa justification dans la gravité des manquements du maître d'œuvre.*

#### **Doctrine :**

- H. BARBIER, « L'inapplicabilité des modalités contractuelles de rupture du contrat unilatéralement résolu », *RTD Civ.* 2018, p. 404 ;
- A. ETIENNEY-DE-SAINTE-MARIE, « La résolution unilatérale pour inexécution : une prérogative sans entraves », *JCP éd. G.*, n° 16, 16 avril 2018, p. 453 ;
- F. GARCIA, « Groupement momentané d'entreprises : résiliation de l'un des contrats par le maître de l'ouvrage », *Dalloz Actualité* 6 mars 2018 ;
- Ch. SIZAIRE, « Les effets d'une irrégularité formelle », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 4, comm. 54 ;
- « Résilier sans respecter la procédure contractuelle est possible », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 112 ;
- « Extinction du contrat – résiliation unilatérale – cause – gravité du comportement de l'autre partie au contrat », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 296.

### **3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-13.118 (FS-P+B+I)**

*Ayant exactement retenu que, le contrat de réservation, qui était un contrat distinct et autonome du contrat de vente, étant nul, l'acquéreur se trouvait dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et constaté que celui-ci n'avait pas bénéficié d'un délai de réflexion, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que la vente devait être annulée.*

#### **Doctrine :**

- C. BEGUIN-FAYNEL, « Quelles restitutions en cas d'annulation du contrat d'assurance emprunteur ? », *L'Essentiel Droit des assurances* 2018, n° 6, p. 6 ;
- B. DERRAR, « Précisions sur l'articulation entre le contrat préliminaire de réservation et le contrat définitif de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 6, p. 5 ;
- J. DJOUDI, « Indivisibilité contractuelle », *Revue de droit bancaire et financier* 2018, n° 4, comm. 101 ;
- A. GAILLIARD, « Effets de la nullité du contrat de réservation sur le contrat de vente », *Dalloz Actualité* 18 mai 2018 ;
- X. LEDUCQ, « Nullité du contrat de vente immobilière et sort du contrat d'assurance emprunteur », *Gaz. Pal.* 2018, n° 22, p. 81 ;
- L. MAYAUX, « Assurance « emprunteurs » et ensemble contractuel : la chute (rétroactive) des dominos », *Revue générale du droit des assurances* 2018, n° 6, p. 312 ;

- H. PERINET-MARQUET, « Lien entre le contrat définitif et le contrat préliminaire », *Defrénois* 2018, n° 25, p. 31 ;
- K. SIDIME, « L'autonomie des contrats de réservation et de vente et le nécessaire respect du délai de réflexion », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 160 ;
- Ch. SIZAIRE, « Nullité du contrat préliminaire de réservation et incidence sur le contrat de vente », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 6, comm. 91 ;
- O. TOURNAFOND et J.-Ph. TRICOIRE, « Report du délai de réflexion de la SRU sur le contrat de VEFA en cas d'annulation du contrat préliminaire », *RD imm.* 2018, p. 342 ;
- « Vefa : la nullité du contrat de réservation peut entraîner par ricochet celle de la vente », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 195.

### **3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 16-27.680 (FS-P+B+I)**

*Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui, pour rejeter la demande des maîtres de l'ouvrage tendant à ce que le gérant d'une société soit condamné, avec cette société, à rembourser les sommes résultant de l'apurement des comptes après annulation du contrat de construction, retient que le gérant n'est pas personnellement le cocontractant, sans rechercher si ce gérant n'avait pas commis des fautes séparables de ses fonctions sociales engageant sa responsabilité personnelle en omettant de conclure un contrat de construction de maison individuelle.*

#### Doctrine :

- S. BERTOLASO, « Responsabilité du gérant d'une société de construction en l'absence de souscription de l'assurance obligatoire », *L'Essentiel Droit des assurances* 2018, n° 7, p. 3 ;
- B. DERRAR, « Faute détachable des fonctions et gérant de société de construction », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 5 ;
- C. DREVEAU, « Faute séparable des fonctions sociales : défaut d'assurance décennale et de souscription de CCMi », *Dalloz Actualité* 2 juillet 2018 ;
- J. GALLOIS, « La faute séparable du dirigeant de société : quand la chambre criminelle de la cour de cassation dénie, de manière critiquable, une notion », *Revue Lamy Droit des affaires* 2018, n° 140 ;
- N. LACOSTE, « Défaut d'assurance de responsabilité décennale et responsabilité personnelle du dirigeant social », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 162 ;
- D. NOGUERO, « Faute séparable des fonctions de gérant pour non-conclusion de l'assurance de responsabilité décennale et du contrat de construction de maison individuelle avec plan », *RD Imm.* 2018, p. 454 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Responsabilité personnelle du gérant : faute séparable », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 107 ;
- A.-F. ZATTARA-GROS, « Chambres civile et commerciale de la Cour de cassation réunies autour de la faute séparable du dirigeant », *Gaz. Pal.* 2018, n° 32, p. 68 ;
- « Responsabilité personnelle du gérant d'une société de construction non assurée », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 271.

### **3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 17-15.981 (FS-P+B+I)**

*En matière de délégation de paiement, le délégué ne peut opposer au délégataire aucune exception tirée de ses rapports avec le délégant ou des rapports entre le délégant et le délégataire.*

### Doctrine :

- Y. DAGORNE-LABBE, « Délégation de créance : quelles exceptions peut opposer le délégué au délégataire ? », *AJ Contrat* 2018, p. 329 ;
- B. DERRAR, « Droit commun de la délégation et contrat de sous-traitance », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 2 ;
- J.-D. PELLIER, « La consécration de l'inopposabilité des exceptions en matière de délégation », *Recueil dalloz* 2018, p. 1624 ;
- K. SIDIME, « Délégation et rapport délégant-délégué : le principe d'inopposabilité des exceptions », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 162 ;
- Ch. SIZAIRE, « Délégation de paiement et inopposabilité des exceptions », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 105 ;
- « Le maître de l'ouvrage délégué au paiement du sous-traitant ne peut lui opposer d'exceptions », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 261.

### **3e Civ., 21 juin 2018, pourvoi n° 17-10.175 (FS-P+B+I)**

*Seule la sanction de la nullité du contrat de construction de maison individuelle est applicable à l'irrégularité résultant de l'absence de clause manuscrite par laquelle le maître de l'ouvrage précise et accepte les travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu.*

### Doctrine :

- D. PELET, « CCMI : clause manuscrite du maître d'ouvrage indiquant les travaux conservés à sa charge », *Dalloz Actualité* 17 juillet 2018 ;
- « Nullité du CCMI en l'absence de clause manuscrite des travaux réservés par le maître de l'ouvrage », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 270.

### **3e Civ., 21 juin 2018, pourvoi n° 17-15.897 (FS-P+B+I)**

*Ne refuse pas d'évaluer le dommage dont elle a constaté l'existence la cour d'appel qui, saisie d'une demande tendant exclusivement au paiement du coût des travaux de démolition et de reconstruction d'un immeuble, la rejette en retenant, dans les limites fixées par les conclusions des parties et dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation des modalités de la réparation, qu'il n'y a pas lieu de procéder à la destruction totale de l'immeuble et à sa reconstruction pour réparer dans le désordre qui affecte le seul local commercial situé au rez-de-chaussée.*

### Doctrine :

- « Le défaut de conformité n'implique pas nécessairement la démolition de l'ouvrage », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 276.

### **3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-19.701 (FS-P+B+I)**

*Le constructeur est, nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole, par dissimulation ou par fraude, ses obligations contractuelles.*

*Ne caractérise pas une telle faute la cour d'appel qui retient que le professionnel a commis une faute lourde tellement grave qu'elle doit être dolosive.*

Doctrine :

- D. PELET, « La faute lourde du constructeur n'est pas dolosive en l'absence de dissimulation ou fraude », *Dalloz Actualité* 14 septembre 2018.

**3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.627 (FS-P+B+I)**

*L'action engagée sur le fondement de la faute dolosive du constructeur s'analyse en une action contractuelle et, attachée à l'immeuble, est transmissible aux acquéreurs successifs.*

Doctrine :

- F. GARCIA, « Faute dolosive du constructeur : action en responsabilité contractuelle attachée à l'immeuble », *Dalloz Actualité* 11 septembre 2018.

**3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.026 (FS-P+B+I)**

*Une cour d'appel, qui relève que les parties n'ont ni l'une, ni l'autre, voulu sérieusement poursuivre l'exécution du contrat après le dépôt du rapport d'expertise, peut prononcer la résiliation du marché de travaux à leurs torts réciproques.*

Doctrine :

- D. PELET, « Résiliation d'un marché de travaux aux torts réciproques des parties », *Dalloz Actualité* 19 septembre 2018.

**3° Civ., 4 octobre 2018, pourvoi n° 16-22.095 (FS-P+B)**

*La nullité d'ordre public encourue pour le non respect des règles impératives régissant la vente d'immeuble à construire est relative, l'objet étant d'assurer la seule protection de l'acquéreur.*

*Dès lors, viole l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable à la cause, ensemble l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, une cour d'appel qui, pour déclarer non prescrite l'action en nullité de ventes et accueillir la demande en nullité de l'ensemble des actes, retient que la nullité encourue est une nullité absolue se prescrivant par trente ans à compter du jour ou l'acte irrégulier a été passé.*

**Contrat d'entreprise**

**3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 17-10.394 (FS-P+B+I)**

*S'agissant d'une action engagée antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, le délai de prescription applicable entre commerçants et non-commerçants à l'action contractuelle directe du maître de l'ouvrage contre le fabricant, fondée sur la non-conformité des matériaux, court à compter de la livraison des matériaux à l'entrepreneur.*

Doctrine :

- F.-X. AJACCIO, A. CASTON et R. PORTE, « Action du maître de l'ouvrage à l'encontre du fournisseur de produit, la prescription n'attend pas ! », *Gaz. Pal.* 2018, n° 30, p. 72 ;

- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Action du maître d'ouvrage contre le fournisseur au titre de la non-conformité des matériaux : 10 ans à compter de la livraison à l'entrepreneur », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 109 ;
- « Défaut de délivrance du bien vendu : point de départ du délai pour agir », *Bulletin rapide de droit des affaires* 27 juin 2018, n° 13 ;
- « Le point de départ de la prescription de l'action contre le fournisseur de matériaux est la livraison », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 272.

### **3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-21.155 (FS-P+B+I)**

Le contrat d'entreprise prend fin à la réception de l'ouvrage, avec ou sans réserves.

### **3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-21.329 (FS-P+B+I)**

En l'absence de contrat écrit, il appartient à l'architecte de rapporter la preuve de l'étendue de » la mission qui lui a été confiée.

## **Crédit-bail immobilier**

### **3e Civ., 3 mai 2018, pourvoi n° 17-16.332 (FS-P+B+R+I)**

*Viole l'article 1799-1 du code civil une cour d'appel qui, pour rejeter une demande de garantie de paiement formée par un entrepreneur contre un crédit-bailleur, retient que, le concours financier du crédit-bailleur étant constitutif d'opérations de crédit, le crédit-preneur a eu recours à un crédit spécifique, au sens de l'article 1799-1 du code civil, pour le financement de son projet alors que le crédit-bailleur, maître de l'ouvrage, qui n'a pas eu recours à un crédit spécifique pour financer les travaux, est tenu de fournir la garantie de paiement de l'article 1799-1 du code civil.*

#### **Doctrine :**

- B. BOUBLI, « Le crédit-bailleur doit fournir la garantie de l'article 1799-1 du code civil à l'entrepreneur », *RD Imm.* 2018, p. 390 ;
- Ch. SIZAIRE, « Garantie de paiement : le crédit-bailleur a la qualité de maître de l'ouvrage », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 106 ;
- « Le crédit-bailleur n'est pas dispensé de fournir la garantie de paiement de l'entreprise », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 189.

## **Environnement**

### **3e Civ., 24 mai 2018, pourvoi n° 17-18.866 (FS-P+B+I)**

*Ayant constaté que l'action d'associations avait pour objet d'engager la responsabilité de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs pour avoir diffusé des informations inexactes sur les ressources géothermiques du site de Bure susceptibles de créer un risque d'intrusion accidentelle et relevé qu'une association avait, selon ses statuts, un objet général de protection de l'environnement, une cour d'appel en a souverainement déduit que celle-ci ne pouvait se prévaloir d'un intérêt à agir et que sa demande était irrecevable.*



*Ayant relevé que les travaux de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs avaient été validés par tous ses partenaires, que les manquements à son obligation de délivrer une information exacte et les inexactitudes alléguées n'étaient pas établis avec une certitude suffisante et que l'existence d'une divergence d'appréciation sur les éléments techniques et l'éventualité d'une exploitation géothermique dans le futur ne suffisaient pas à démontrer qu'elle aurait fait preuve d'incompétence, de négligence ou de partialité, une cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'aucune faute de l'Agence nationale pour la gestion des déchets radioactifs n'était caractérisée et a légalement justifié sa décision.*

#### Doctrine :

- Ph. BRUN, « Extraits des conclusions de l'avocat général », *JCP éd. G.*, n° 30-35, 23 juillet 2018, p. 856 ;
- J.-N. CLEMENT, « Rubrique de jurisprudence énergie », *Bulletin du droit de l'environnement industriel* 2018, n° 76, spéc. I ;
- G. MARTIN, « Intérêt à agir d'une association et informations délivrées par un établissement public en situation d'incertitude », *JCP éd. G.*, n° 30-35, 23 juillet 2018p. 857 ;
- M. MEKKI, « Intérêt à agir d'une association en matière environnementale : qui trop embrasse, mal étreint ! », *Gaz. Pal.* 2018, n° 32, p. 27 ;
- S. PRIGENT, « Une faute pour le futur de l'humanité ? », *Dalloz Actualité* 14 juin 2018 ;
- « Une association de défense de l'environnement irrecevable à agir en dehors de son objet », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> juillet 2018, n° 6 ;
- « Association (Loi 1-7-1901) – action en justice – intérêt à agir – association de défense de l'environnement – action en responsabilité de l'Agence de gestion des déchets radioactifs », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 653.

### **Expropriation**

#### **3e Civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-20.150 (F-P+B+I)**

*Le juge de l'expropriation, qui est compétent pour déterminer, en fonction des indications figurant dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner, si l'organisme qui exerce son droit de préemption est tenu, en ce qu'il est substitué l'acquéreur, de prendre en charge la rémunération de l'intermédiaire immobilier, ne l'est pas pour réduire ou supprimer cette rémunération en considération des fautes que celui-ci aurait commises dans l'exécution de sa mission.*

#### Doctrine :

- P. CORNILLE, « Où l'on apprend que le juge de l'expropriation doit tenir compte de la commission de l'agent pour fixer le prix mais sans pouvoir la supprimer ou la réduire », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 3, comm. 32 ;
- R. GRAND, « Évaluation de l'indemnité d'expropriation par la méthode de la comparaison », *Dalloz Actualité* 9 janvier 2018.

#### **3e Civ., 25 janvier 2018, pourvoi n° 16-25.138 (FS-P+B+I)**

*Est légalement justifié l'arrêt qui statue au visa des conclusions déposées par l'intimé au-delà du délai de deux mois prévu à l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors qu'il*

*résulte des productions devant la Cour de cassation que ces conclusions ne comportaient que des éléments complémentaires en réplique au mémoire complémentaire et au mémoire de production déposés par l'appelant.*

*La date de publication de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne fait pas partie de celles limitativement prévues par l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme pour la fixation de la date de référence à laquelle est pris en considération l'usage effectif d'un bien soumis au droit de préemption et ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.*

Doctrine :

- G. HAMEL, « Indemnités d'expropriation : recevabilité du mémoire en réplique et date de référence », *Dalloz Actualité* 6 février 2018 ;
- « Expropriation : la DUP emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas une date de référence », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 110.

**3e Civ., 29 mars 2018, pourvoi n° 17-11.507 (FS-P+B+I)**

*Viole les articles L. 321-1 et R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la cour d'appel qui rejette une demande d'indemnité au titre de la perte de jouissance et d'usage d'un garage, alors que le préjudice allégué tenait à l'enclavement résultant directement de l'acquisition des parcelles et n'était pas couvert par l'indemnité de remploi.*

Doctrine :

- X. COUTON, « Pas de confusion entre indemnité de remploi et indemnisation du fait d'enclave », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 6, comm. 82 ;
- R. GRAND, « Expropriation : que couvre l'indemnité de remploi ? », *Dalloz Actualité* 6 avril 2018 ;
- R. HOSTIOU, « Enclavement résultant de l'expropriation d'une parcelle : quelle réparation ? Quel préjudice ? », *JCP éd. N.*, n° 15, 13 avril 2018, act. 386 ;
- « L'enclavement résultant directement de l'expropriation doit être indemnisé », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 183.

**3e Civ., 24 mai 2018, pourvoi n° 17-16.373 (FS-P+B+R+I)**

*L'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique et emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols constitue un acte entrant dans les prévisions de l'article L. 322-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*En conséquence, ayant relevé que l'arrêté de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols était l'acte le plus récent rendant celui-ci opposable et délimitant la zone dans laquelle était situé l'emplacement réservé, la cour d'appel a exactement fixé la date de référence au jour de cet arrêté.*

Doctrine :

- F. AKOKA, « Date de référence lors de la fixation de l'indemnité d'expropriation d'un emplacement réservé », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 4 ;

- R. GRAND, « Indemnité d'expropriation et emplacements réservés », *Dalloz Actualité* 1 juin 2018 ;
- R. HOSTIOU, « Emplacements réservés : quid de la « date de référence » au cas où la DUP a entraîné la mise en compatibilité du plan d'urbanisme ? », *JCP éd. N.*, n° 24, 15 juin 2018, act. 540 ;
- « Emplacement réservé exproprié : la DUP mettant en compatibilité le PLU est une date de référence », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n° 257.

### **3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-15.417 (FS-P+B+I)**

*Le délai de deux mois prévu à peine d'irrecevabilité par l'article R. 223-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour saisir le juge de l'expropriation d'une demande tendant à faire constater le manque de base légale de l'ordonnance d'expropriation court à compter de la notification de la décision du juge administratif annulant la déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité contre laquelle aucune voie de recours ordinaire ne peut être exercée, soit dans le délai de deux mois à compter de la notification d'un arrêt d'une cour administratif d'appel annulant l'arrêté de cessibilité, et non à compter de la notification de l'ordonnance de désistement rendue par le Conseil d'État.*

#### Doctrine :

- R. GRAND, « Délai pour faire constater le manque de base légale de l'ordonnance d'expropriation », *Dalloz Actualité* 3 septembre 2018.

### **3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-16.103 (FS-P+B+I)**

*Les dispositions des articles 713 du code civil et L. 1123-1, 1°, du code général de la propriété des personnes publiques, prévoyant l'appropriation, au profit de la commune, des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété au regard de l'utilité publique que peut représenter l'appropriation par une commune de terrains délaissés pendant une telle durée.*

## **Hypothèque**

### **3e Civ., 8 février 2018, pourvoi n° 16-27.941 (FS-P+B)**

*Sous l'empire des dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 mars 2006, le créancier privilégié et hypothécaire ne bénéficiait, sur le prix de vente amiable de l'immeuble grevé, d'aucun droit de préférence, qui était subordonné à la mise en œuvre du droit de suite ou d'une procédure de purge à l'initiative des parties à l'acte de vente et, à défaut de mandat exprès l'y autorisant, le notaire ne pouvait se dessaisir du prix de vente entre les mains du créancier privilégié et hypothécaire.*

*Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour condamner des notaires à payer une somme à une banque, retient qu'ils sont en faute pour ne pas avoir désintéressé le créancier inscrit, avoir versé l'intégralité du prix de vente au vendeur, qui s'était opposé à ce que soit payé à la banque le montant de sa créance, et avoir ainsi omis de régler le créancier et de purger les inscriptions.*

## Doctrine :

- B. BRIGNON, « L'exécution du contrat de vente d'immeuble - Paiement du prix – Désintéret des créanciers – Responsabilité du notaire », *Annales des Loyers, Chroniques*, avril 2018, n° 4, p. 84 ;
- J.-Ph. BOREL, « Responsabilité du notaire et défaut de règlement du créancier pourvu de sûretés légales et hypothécaires », *AJDI* 2018, p. 543 ;
- P. CROCQ, « Responsabilité du notaire et sort du prix de vente de l'immeuble hypothéqué », *RTD Civ.* 2018, p. 462 ;
- P.-L. NIEL et M. MORIN, « La vaine recherche de la responsabilité du notaire en matière de purge des inscriptions hypothécaires », *LPA*, 10 avril 2018, n° 72, p. 7 ;
- D. PELET, « Responsabilité du notaire dans la purge amiable des inscriptions sur le bien vendu », *Dalloz Actualité* 26 février 2018 ;
- Ph. SIMLER et Ph. DELEBECQUE, « Droit des sûretés », *JCP éd. G.*, n° 13, 26 mars 2018, p. 367 ;
- « Vente d'immeuble : pas de responsabilité du notaire n'ayant pas réglé un créancier hypothécaire », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 164.

## **Publicité foncière**

### **3e Civ., 18 octobre 2018, pourvoi n° 17-26.734 (FS-P+B+I)**

*La publicité foncière n'étant pas constitutive de droits, les corrections et annotations apportées par le service de la publicité foncière ne peuvent avoir pour effet de modifier la nature d'un droit de propriété résultant d'actes antérieurement publiés.*

*Dès lors, doit-être cassé l'arrêt qui, pour condamner l'Etat à procéder à la suppression de corrections effectuées par le conservateur des hypothèques, retient que celui-ci a commis une faute en acceptant les modifications apportées par le service du cadastre puisqu'il a modifié, par une dénaturation des actes précédemment publiés, la nature des droits de propriété des parties et la désignation des immeubles."*

## **Responsabilité des constructeurs**

### **3e Civ., 16 novembre 2017, pourvoi n° 16-24.642 (FS-P+B)**

*La clause, qui stipule qu' « en cas de litige 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 », institue une procédure de conciliation, obligatoire et préalable à la saisine du juge ; le moyen tiré du défaut de mise en œuvre de cette clause constitue une fin de non-recevoir et la situation donnant lieu à celle-ci n'est pas susceptible d'être régularisée par la mise en œuvre de la clause en cours d'instance.*

## Doctrine :

- S. AMRANI-MEKKI, « L'engagement de solliciter l'avis d'un tiers avant toute procédure judiciaire constitue une clause de conciliation obligatoire », *Gaz. Pal.* 2018, n° 5, p. 38 ;

- L. CHOQUET, « Fin de non recevoir – Contrat architecte – Clause de conciliation préalable – Expresse (non) – Demande en justice- Régularisation postérieure (non) », *Droit et procédures*, février 2018, n° 2, p.29 ;
- M. KEBIR, « Clause de conciliation : simple saisine pour « avis » de l'ordre des architectes », *Dalloz Actualité* 29 novembre 2017 ;
- Ph. MALINVAUD, « La notion de conciliation ou médiation selon la troisième chambre civile », *RD Imm.* 2018, p. 110 ;
- K. MEHTIYEVA, « La clause d'avis préalable d'un ordre professionnel, une clause de conciliation comme les autres ? », *Recueil dalloz* 2018, p. 451 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Clause de saisine préalable du Conseil de l'Ordre des Architectes – Impossibilité de régularisation en cours d'instance », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 1, comm. 7 ;
- C. PELLETIER, « Réaffirmation et confortation de la force obligatoire de la clause de conciliation », *Revue des contrats* 2018, n° 2, p. 235 ;
- O. SALATI, « Préalables au recouvrement », *Cahier Droit du recouvrement, Droit et procédures*, avril 2018, n° 4, p. 2 ;
- K. SIDIME, « Irrecevabilité d'une demande reconventionnelle en cas de non-respect d'une clause de conciliation préalable », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 161 ;
- « Prévue au contrat, la saisine du conseil de l'Ordre des architectes « pour avis » s'impose », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 24.

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 17-10.074, 16-22.222 (FS-P+B+I)**

*Viole l'article 1213 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui retient que deux sociétés sont responsables in solidum des désordres et que, dans leurs rapports réciproques, eu égard à la part de responsabilité incombant à une autre société, qui a été liquidée, celle de la première société s'élève à 30 % et celle de la deuxième société à 10 %, alors qu'il lui incombait de répartir entre les co-obligés in solidum leur contribution à la totalité de la dette.*

#### **Doctrine :**

- P. JOURDAIN, « Recours en contribution : quelle incidence de l'absence de condamnation de l'un des co-responsables ? », *RD Imm.* 2018, p. 284 et *RTDCiv.* 2018, p. 424;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « En l'absence d'un contradicteur, répartition en fonction de la totalité de la dette », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 2, comm. 22 ;
- J.-D. PELLIER, « L'obligation in solidum, une solidarité qui ne dit pas son nom », *Recueil dalloz* 2018, p. 547 ;
- « La totalité de la dette doit être répartie entre les constructeurs condamnés « in solidum » », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 37.

### **3e Civ., 28 février 2018, pourvoi n° 17-13.478 (FS-P+B+R+I)**

*Ne constituent pas un élément constitutif d'un ouvrage relevant de l'article 1792 du code civil, en raison de leur modeste importance, sans incorporation de matériaux nouveaux à l'ouvrage, les travaux qui correspondent à une réparation limitée dans l'attente de l'inéluctable réfection complète d'une toiture à la vétusté manifeste.*

## Doctrine :

- P. DESSUET, « Si l'adjonction d'un élément d'équipement sur un existant est éligible à la garantie légale de responsabilité, les travaux sur existant quant à eux doivent toujours, pour être éligibles, satisfaire aux critères classiques... », *Revue générale du droit des assurances* 2018, n° 4, p. 28 ;
- F. GARCIA, « Travaux modestes sur existant vétuste : responsabilisation du maître d'ouvrage », *Dalloz Actualité* 22 mars 2018 ;
- L. LOUVEL, « Légers travaux d'étanchéité : absence de responsabilité des constructeurs », *Revue Lamy de droit civil* 2018, n° 158 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Travaux de réfection ponctuelle d'une toiture », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 5, comm. 73 ;
- « Les réparations modestes et limitées ne sont pas des ouvrages soumis à la garantie décennale », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 126.

### **3e Civ., 28 février 2018, pourvoi n° 17-15.962 (FS-P+B+I)**

*Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir relevé que le préposé du fournisseur, présent sur les lieux, avait donné des instructions techniques précises au poseur, auxquelles le maçon, qui ne connaissait pas les caractéristiques du matériau sophistiqué fourni, s'était conformé, et que le fournisseur avait ainsi participé activement à la construction dont il avait assumé la maîtrise d'œuvre, a pu en déduire qu'il n'était pas seulement intervenu comme fournisseur du matériau, mais en qualité de constructeur au sens de l'article 1792 du code civil.*

## Doctrine :

- Ph. MALINVAUD, « Où le vendeur de matériau devient maître d'œuvre », *RD Imm.* 2018, p. 280 ;
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Un fournisseur de matériaux peut être assimilé à un constructeur », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 4, comm. 59 ;
- D. PELET, « Responsabilité décennale du fournisseur de matériaux dont les conseils s'apparentent à ceux d'un maître d'œuvre », *Dalloz Actualité* 16 mars 2018 ;
- J.-Ph. TRICOIRE, « Quand le fournisseur devient constructeur... », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 6, p. 2 ;
- « Le fournisseur de béton peut avoir la qualité de constructeur et être tenu de la garantie décennale », *Bulletin pratique immobilier* 4 avril 2018, n° 125.

### **3e Civ., 4 octobre 2018, pourvoi n° 17-23.190 (FS-P+B+I)**

*Ayant relevé que l'expert avait répondu aux maîtres de l'ouvrage, qui tentaient de rattacher une quatrième et nouvelle microfissure à celles constatées précédemment, que, techniquement, si ces fissures avaient toutes eu la même origine, la nouvelle aurait modifié les existantes, ce qui n'était pas le cas, une cour d'appel peut en déduire que la quatrième microfissure, qui procède d'une causalité différente de celle des trois autres fissures et qui a été constatée plus de dix ans après la réception de l'ouvrage, ne peut s'analyser en un désordre évolutif.*

*Viole l'article 4 du code civil une cour d'appel qui refuse d'évaluer le montant d'un dommage dont elle constate l'existence en son principe.*

## Sociétés civiles immobilières

### **3e Civ., 30 novembre 2017, pourvoi n° 15-22.861 (F-P+B+I)**

*Les dispositions de l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, prévoyant la suspension de la prescription entre époux, s'appliquent à l'action en nullité d'une cession de parts intervenue entre des époux associés d'une société civile immobilière.*

*Arrêt rectifié par 3e Civ., 21 juin 2018, pourvoi n° 15-22.861*

#### Doctrine :

- J.-J. ANSAULT, « L'appréciation subtile du caractère dérisoire du prix dans une cession de droits sociaux », *Rev. Sociétés* 2018, p. 298 ;
- H. BARBIER, « De l'appréciation souple de l'équilibre contractuel : florilège des contreparties en tous genres », *RTD Civ.* 2018, p. 102 ;
- B.-O. BECKER, M. BUCHBERGER et M. CAFFIN-MOL, « Cessions de droits sociaux », *JCP éd. E.*, n° 18, 3 mai 2018, p. 1215, spéc. n° 8 ;
- R. DALMAU, « La nullité d'une cession de parts sociales pour vileté du prix, la continuité malgré les réformes », *Bulletin Joly sociétés* 2018, n° 2, p. 105 ;
- P.-Y. GAUTIER, « Des dangers toujours portés par les ventes entre époux », *RTD. Civ.* 2018, p. 146 ;
- H. HOVASSE, « Prescription de la nullité de la cession de parts de SCI entre époux pour vileté du prix », *Dr. sociétés* 2018, n° 2, comm. 24 ;
- A. LECOURT, « Nullité d'une cession de parts sociales pour vileté du prix : la contrepartie par-delà la cause », *RTD Com.* 2018, p. 380 ;
- D. PELET, « Nullité de la cession de parts consentie à vil prix et rupture de l'équilibre contractuel », *Dalloz Actualité* 14 décembre 2017 ;
- J. QUIROGA-GALDO, « « Pour le meilleur et pour le pire » : prescription de l'action en nullité entre époux et vileté du prix d'une... », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 156 ;
- A. RABREAU, « Prescription et régime de la nullité d'une cession de droits sociaux entre époux pour vileté du prix », *Gaz. Pal.* 2018, n° 13, p. 61 ;
- M. SAULIER, « Mariage, cession de droits sociaux et vileté du prix », *AJ famille* 2018, p. 46 ;
- M. STORCK, « Cession de parts de SCI entre époux associés : action en nullité », *JCP éd. N.*, n° 50, 15 décembre 2017, act. 1031 ;
- S. TORRICELLI-CHRIFI, « Cession de parts de SCI et vileté du prix : gare à la suspension de la prescription entre époux ! », *Dr. famille* 2018, n° 2, comm. 37.

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 15-25.627 (FS-P+B+I)**

*Un abus de minorité n'est pas susceptible d'entraîner la validité d'une résolution adoptée à une majorité insuffisante.*

#### Doctrine :

- J.-F. BARBIERI, « La majorité impuissante face à la tyrannie minoritaire », *Bulletin Joly sociétés* 2018, n° 2, p. 74 ;
- C. BARILLON, « L'abus de minorité n'est pas sanctionné par l'adoption forcée de la résolution », *JCP éd. E.*, n° 7, 15 février 2018, p. 1077 ;

- A. COURET, « Encore sur l'abus de minorité », *Recueil dalloz* 2018, p. 147 ;
- F. DEBOISSY et G. WICKER, « Dr. sociétés », *JCP éd. E.*, n° 14, 5 avril 2018, p. 1174 ;
- B. DONDERO, « Pas de neutralisation des droits de vote de l'auteur d'un abus de minorité », *Revue sociétés* 2018, p. 91 ;
- H. HOVASSE, « Indivision de parts de société civile et abus de minorité », *Dr. sociétés* 2018, n° 3, comm. 43 ;
- J. KLEIN, « L'abus de minorité ne permet pas de tenir pour valable une résolution entachée d'une cause de nullité », *JCP éd. G.*, n° 5, 29 janvier 2018, p. 115 ;
- M. LAROCHE, « Abus de minorité commis lors de l'assemblée préalable des associés indivisaires », *Gaz. Pal.* 2018, n° 13, p. 60 ;
- A. LEBATTEUX, « SCI : sanction de l'abus de minorité », *Loyers et copropriété* 2018, n° 2, comm. 43 ;
- J. MESTRE, « Par-delà les générations », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 159 ;
- J. MOURY, « Changement de pied quant au fondement de la sanction de l'abus de minorité, et conséquences ; Note sous Cour de cassation », *RTD Com.* 2018, p. 139 ;
- L.-M. PILLEBOUT, « L'abus de minorité commis par un associé indivisaire », *Revue Lamy Droit des affaires* 2018, n° 137 ;
- S. PORCHERON, « Abus de minorité, indivisions et office du juge », *AJDI* 2018, p. 457 ;
- « Un abus de minorité ne rend pas valable une résolution adoptée à une majorité insuffisante », *Bulletin du patrimoine* 4 avril 2018, n° 88 ;
- « Un abus de minorité n'entraîne pas la validité d'une résolution adoptée à une majorité insuffisante », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 janvier 2018, n° 1 ;
- « Assemblée générale – vote des résolutions – droit de vote – abus du droit de vote – abus de minorité ou d'égalité – sanctions – décision judiciaire valant vote - appréciation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 327.

### **3e Civ., 21 juin 2018, pourvoi n° 17-13.212 (FS-P+B+I)**

*Ayant relevé qu'il existait une mésentente entre les associés et qu'aucune assemblée générale n'avait été tenue malgré la demande d'un d'entre eux, qui n'avait pas eu accès aux documents comptables, une cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante relative aux circonstances rendant impossible le fonctionnement normal de la société et la menaçant d'un péril imminent, justifie légalement sa décision de désigner un mandataire ad hoc, pour une durée de six mois, avec mission de se faire communiquer les livres et documents sociaux pour des exercices clos, d'établir, pour chacun de ces exercices, un rapport écrit mentionnant l'indication des bénéfices réalisés et des pertes encourues, de réunir une assemblée générale en charge de statuer sur lesdits exercices clos, de les approuver et de se prononcer sur l'affectation des résultats.*

#### **Doctrine :**

- A. GAILLARD, « Mésentente entre associés d'une SCI : désignation d'un mandataire ad hoc », *Dalloz Actualité* 10 juillet 2018 ;
- M. STOCLET, « Conditions de désignation d'un mandataire ad hoc en cas de mésentente des associés », *Gaz. Pal.* 2018, n° 32, p. 60 ;
- « Une mésentente entre associés peut suffire à faire nommer un mandataire ad hoc au sein de la société », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 juillet 2018, n° 1.



## Sûretés réelles immobilières

### 3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-17.542 (FS-P+B+I)

*La sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'un tiers, laquelle n'implique aucun engagement personnel à satisfaire à l'obligation d'autrui, n'est pas un cautionnement de sorte que l'article 2314 du code civil n'est pas applicable.*

#### Doctrine :

- Ch. ALBIGES, « Sûreté réelle pour garantir la dette d'autrui et exclusion du recours au bénéfice de subrogation », *Gaz. Pal.* 2018, n° 23, p. 35 ;
- A. AYNES, « Pas de bénéfice de cession d'action ou de subrogation pour le constituant d'une sûreté réelle pour autrui », *JCP éd. G.*, n° 11, 11 juin 2018, p. 670 ;
- M. BOURASSIN, « Exclusion critiquable du bénéfice de subrogation du régime des sûretés réelles pour autrui », *Gaz. Pal.* 2018, n° 21, p. 71 ;
- P. CROCQ, « Cautionnement réel et refus du bénéfice de subrogation », *RTD Civ.* 2018, p. 461 ;
- Th. DANTZER, « Inapplicabilité de l'article 2314 du code civil à l'hypothèque de la dette d'autrui », *L'Essentiel Droit de l'immobilier et urbanisme* 2018, n° 6, p. 7 ;
- Ch. GIJSBERS, « Pas de bénéfice de subrogation au profit de la caution réelle », *Revue des procédures collectives* 2018, n° 3, comm. 114 ;
- A. GOUEZEL, « Pas de bénéfice de subrogation pour la caution réelle », *Recueil dalloz* 2018, p. 1540 ;
- H. HEUGAS-DARRASPEN, « Le cautionnement réel n'est pas un cautionnement, ce qui exclut l'application de l'article 2314 du code civil, relatif à la subrogation aux droits à l'hypothèque du créancier », *RD Imm.* 2018, p. 385 ;
- D. HOUTCIEFF, « Le « cautionnement réel » n'est pas un cautionnement », *AJ Contrat* 2018, p. 241 ;
- N. LE RUDULIER, « Sûreté réelle pour autrui : l'article 2314 du code civil est inapplicable », *Dalloz Actualité* 2 mai 2018 ;
- N. LEBLOND, « Pas de bénéfice de subrogation en matière de sûreté réelle constituée en garantie de la dette d'autrui », *L'Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 5, p. 4 ;
- D. LEGEAIS, « Régime du cautionnement réel », *Revue de droit bancaire* 2018, n° 3, comm. 64 ;
- D. LEGEAIS, « Sûreté réelle pour autrui ou cautionnement réel ? », *JCP éd. E.*, n° 23, 7 juin 2018, p. 1302 ;
- M. MIGNOT, « Le régime de l'hypothèque pour autrui », *LEDB* 2018, n° 6, p. 6 ;
- D. NEMTCHENKO, « Le bénéfice de subrogation exclu du régime des sûretés réelles pour autrui », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 162 ;
- S. PIEDELIEVRE, « Exclusion du bénéfice de cession d'action et sûretés réelles pour autrui », *Gaz. Pal.* 2018, n° 19, p. 18 ;
- « La faute du créancier ne décharge pas celui qui consent une sûreté réelle pour garantir un tiers », *Bulletin rapide de droit des affaires* 4 juin 2018, n° 12 ;
- « Cautionnement – cautionnement réel – extinction du cautionnement – perte des sûretés », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 534.

## Urbanisme

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-26.564 (FS-P+B+I)**

*Une zone d'aménagement concerté délimitée dans un plan local d'urbanisme pouvant être modifiée sans modification préalable du plan local d'urbanisme, une cour d'appel en déduit à bon droit que doit être rejetée la demande d'un propriétaire en délaissement de son immeuble qui, après décision régulièrement publiée, ne se trouve plus dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté.*

#### Doctrine :

- X. COUTON, « Droit de délaissement », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 2, comm. 17 ;
- R. GRAND, « Modification du périmètre d'une ZAC et droit de délaissement », *Dalloz Actualité* 17 janvier 2018 ;
- P. SOLER-COUTEAUX, « La modification d'un périmètre de ZAC fait obstacle à l'exercice du droit de délaissement », *RD Imm.* 2018, p. 183 ;
- « La modification d'une ZAC peut faire échec à la procédure de délaissement », *Bulletin pratique immobilier* 9 février 2018, n° 18.

### **3e Civ., 5 juillet 2018, pourvoi n° 12-27.823 (FS-P+B+I)**

*L'irrégularité de la procédure résultant de l'illégalité de l'arrêté de péril fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire de l'immeuble menaçant ruine le coût des travaux de démolition ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune.*

## Vente immobilière

### **3e Civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-24.170 (FS-P+B+I)**

*Viola le principe de la réparation intégrale du préjudice la cour d'appel qui, pour condamner le vendeur d'un immeuble à indemniser les acquéreurs au titre de la restitution d'une partie du prix d'achat de la maison et du coût de la démolition et de la reconstruction, outre les préjudices divers, retient qu'en application de l'article 1645 du code civil, les acquéreurs ont choisi de conserver l'immeuble et que le vendeur, qui connaissait les vices affectant le bien, est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers les acquéreurs, alors que la restitution d'une partie du prix de vente et l'indemnité allouée pour la démolition et la reconstruction compensaient l'une et l'autre la perte de l'utilité de la chose.*

#### Doctrine :

- Ch.-E. BUCHER, « Vices cachés : action estimatoire et action en réparation, restitution d'une partie du prix et préjudice réparable », *AJ Contrat* 2018, p. 193 ;
- F. COHET, « La garantie des vices cachés, le notaire, l'agent immobilier, la restitution du prix et le préjudice réparable », *AJDI* 2018, p. 378 ;
- J.-M. DELPERIER, « Une responsabilité du notaire pour défaut d'annexe d'un document à son acte ? », *JCP éd. N.*, n° 24, 15 juin 2018, p. 1206 ;
- O. DESHAYES, « Réduction du prix et préjudice réparable », *RDC* 2018, n° 1, p. 29 ;

- P. FLEURY, « Vices cachés : restitution du prix de vente et préjudices indemnisables », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 157 ;
- P. JOURDAIN, « La restitution partielle du prix de vente d'un bien laisse-t-elle place à la réparation d'un préjudice matériel ? », *RTD Civ.* 2018, p. 421 ;
- Ch. SIZAIRE, « Action estimatoire et dommages-intérêts », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 2, comm. 24 ;
- D. VITTORI, P. VIGNALOU, « Vices cachés, restitution d'une partie du prix de vente et préjudice indemnisable », *Répertoire du notariat Defrénois*, Chroniques, 5 avril 2018, n° 14, p. 30 ;
- « Vices cachés : la restitution du prix ne constitue pas un préjudice indemnisable », *Bulletin pratique immobilier* 11 juin 2018, n° 204 ;
- « Vice caché : restitution du prix de vente et indemnité de reconstruction du bien ne se cumulent pas », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 février 2018, n° 13 ;
- « Règles communes – obligations du vendeur – garantie des vices cachés – action en garantie – action estimatoire », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n°309.

### **3e Civ., 21 décembre 2017, pourvoi n° 16-20.675 (FS-P+B+I)**

*Lors de la vente de gré à gré de l'immeuble d'un débiteur en liquidation judiciaire, le liquidateur n'est pas tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de l'acquéreur.*

*Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour condamner le liquidateur d'une SCI à payer des dommages et intérêts, retient qu'il devait assurer l'exécution de bonne foi de la vente et appeler l'attention du futur acquéreur sur le risque de valider son offre d'acquisition des terrains avant l'expiration du délai de recours contre le permis de construire obtenu et que le manquement du liquidateur quant à l'information de l'acquéreur est de nature à engager sa responsabilité.*

#### **Doctrine :**

- G. BERTHELOT, « Le liquidateur n'est pas tenu d'une obligation d'information et de conseil dans le cadre d'une cession de gré à gré d'un immeuble en liquidation judiciaire », *Gaz. Pal.* 2018, n° 15, p. 68 ;
- G. BERTHELOT, « Quelles sont les obligations du liquidateur dans le cadre d'une cession de gré à gré d'immeuble ? », *Rev. proc. coll.* 2018, n° 2, comm. 75 ;
- F. COHET, « Le liquidateur judiciaire n'est pas tenu d'une obligation d'information contractuelle à l'égard du cessionnaire », *AJDI* 2018, p. 380 ;
- M. HOUSSIN, « Pas d'obligation d'information du liquidateur dans la vente de gré à gré d'un débiteur en liquidation judiciaire », *LEDED* 2018, n° 3, p. 5 ;
- Ch. LEBEL, « Absence d'obligation d'information du liquidateur lors d'une vente de gré à gré », *JCP éd. E.*, n° 14, 5 avril 2018, p. 1176 ;
- A. LIENHARD, « Liquidation judiciaire (vente d'immeuble) : pas d'obligation d'information du liquidateur », *Recueil dalloz* 2018, p. 5 ;
- L. MAUGER-VIELPEAU, « En cas de vente de gré à gré de l'immeuble du débiteur en liquidation judiciaire, aucune obligation de renseignement et de conseil ne pèse sur le liquidateur », *Act. proc. coll.* 2018, n° 3, al. 39 ;
- J. THERON, « Absence d'obligation d'information ou de conseil à la charge du liquidateur », *Bull. Joly entreprises* 2018, n° 3, p. 198.
- « Vente de gré à gré d'un immeuble du débiteur en liquidation judiciaire : information de l'acquéreur », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 février 2018, n° 10 ;

- « Liquidation judiciaire – effets de la mise en liquidation – réalisation de l’actif – vente d’un immeuble- vente d’un immeuble de gré à gré – obligation d’information et de conseil du liquidateur à l’égard de l’acquéreur - appréciation », *Revue de jurisprudence du droit des affaires* 2018, n° 445.

**3e Civ., 3 mai 2018, pourvoi n° 17-11.132, 17-14.090 (FS-P+B)**

*En cas d’annulation de la vente d’un immeuble, la restitution du prix perçu à laquelle le vendeur est condamné, en contrepartie de la restitution de la chose par l’acquéreur, ne constitue pas un préjudice indemnisable.*

*Dès lors, doit être cassé l’arrêt qui, pour condamner in solidum un notaire et une agence immobilière à garantir les vendeurs de leur condamnation à rembourser le prix de vente à l’acquéreur, retient que la gravité de leurs manquements à leur obligation de conseil les oblige à réparer le préjudice de l’acquéreur et à garantir les vendeurs de l’ensemble des condamnations mises à leur charge.*

*Voir le sommaire n° 1 sous la rubrique « Bail d’habitation ».*

**Doctrine :**

- P. CORNILLE, « Où l’on apprend que la trop faible surface, même de la seule pièce principale, suffit à justifier l’annulation de la vente d’un logement en vertu du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 6, comm. 93 ;
- J. GHESTIN, « Contrats et obligations », *JCP éd. G.*, n° 27, 2 juillet 2018, p. 782, spéc. 2, B ;
- D. HOUTCIEFF, « Les restitutions consécutives à la nullité de la vente ne constituent pas un préjudice indemnisable », *Gaz. Pal.* 2018, n° 31, p. 26 ;
- L. LEVENEUR, « Erreur de droit : l’acheteur s’est trompé sur la possibilité juridique de louer le bien », *Contrats Concurrence Consommation* 2018, n° 8-9, comm. 147 ;
- Ch. SIZAI, « L’impossibilité de mettre en location le bien immobilier peut entraîner l’annulation de la vente », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 111 ;
- D. PELET, « La vente à une SCI d’un bien qui ne peut être loué est annulable pour cause d’erreur excusable sur la substance », *Dalloz Actualité* 1 juin 2018 ;
- S. PELLET, « Erreur sur les qualités essentielles du bien acquis : du grand classique ! », *L’Essentiel Droit des contrats* 2018, n° 7, p. 4 ;
- L. TRANCHANT, « SCI acquéreur d’un immeuble insusceptible d’être loué et erreur sur la substance », *L’Essentiel Droit de l’immobilier et urbanisme* 2018, n° 7, p. 7 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Logement indécent : critères et norme juridique applicable », *Loyers et copropriété* 2018, n°7-8, comm. 165.

**3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 17-17.779 (FS-P+B+I)**

*Doit être cassé l’arrêt qui, pour annuler la vente d’un immeuble, retient que, l’acquéreur n’étant pas créancier de la garantie de passif, la reconnaissance de dette des vendeurs à son profit est sans cause et qu’il y a défaut de prix, alors que la cour d’appel avait constaté que le prix de vente avait été déterminé dans l’acte et que l’existence de ce prix n’était pas affectée par une éventuelle impossibilité de le compenser avec une dette du vendeur à l’égard de l’acquéreur.*

### Doctrine :

- D. HOUTCIEFF, « L'inexistence du prix de vente ne se réduit pas à l'impossibilité de payer », *Gaz. Pal.* 2018, n° 31, p. 25 ;
- D. PELET, « Le contrat de vente est valide si son prix est déterminé, quelles que soient ses conditions de paiement », *Dalloz Actualité* 25 juin 2018 ;
- S. PIEDELIEVRE, « Prix de vente : possible compensation avec une dette du vendeur à l'égard de l'acquéreur », *JCP éd. N.*, n° 25, 22 juin 2018, act. 559 ;
- K. SIDIME, « Ne pas confondre détermination du prix, condition de validité de la vente et paiement du prix », *Revue Lamy Droit civil* 2018, n° 162 ;
- Ch. SIZAIRE, « Absence d'incidence des modalités de paiement sur la détermination du prix », *Construction – Urbanisme* 2018, n° 7-8, comm. 110 ;
- « L'impossibilité de payer le prix par compensation comme prévu n'entraîne pas nullité de la vente », *Bulletin rapide de droit des affaires* 15 juillet 2018, n° 9.

### **3e Civ., 5 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.121 (FS-P+B+I)**

*Les manœuvres dolosives du représentant du vendeur d'un immeuble, qui n'est pas un tiers au contrat, engagent la responsabilité de celui-ci.*

*Dès lors doit être cassé l'arrêt qui, pour rejeter les demandes formées contre le vendeur d'un immeuble retient que rien n'indique qu'il avait connaissance des informations fallacieuses données par son représentant.*

### Doctrine :

- D. HOUTCIEFF, « Le dol du représenté s'apprécie dans le comportement du représentant », *Gaz. Pal.* 2018, n° 31, p. 24 ;
- M. MEKKI, « Responsabilité du notaire et pédagogie de la répétition », *Gaz. Pal.* 2018, n° 32, p. 35 ;
- « Les manœuvres dolosives du représentant du vendeur engagent la responsabilité du vendeur », *Bulletin pratique immobilier* 2 août 2018, n°281 ;
- « Recours de l'acheteur d'un immeuble en cas de travaux effectués par le vendeur sans autorisation », *Bulletin rapide de droit des affaires* 1<sup>er</sup> septembre 2018, n° 8.

## QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ

### **3e Civ., 7 décembre 2017, pourvoi n° 17-40.055 (FS-P+B) - QPC**

*Droit rural - Code monétaire et financier - Article L. 313-2 - Code rural et de la pêche maritime - Article L. 411-74 - Article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Pouvoir de reformulation de la question - Caractère sérieux - Absence - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.*

Extrait : « ...Attendu qu'à l'occasion de l'appel interjeté contre le jugement ayant déclaré la demande de MM. Dufour irrecevable, Mme Cauet a demandé, par mémoire spécial et distinct, de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité suivante : « Les mots » et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points » tel qu'ils figurent dans l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, issu de la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt, en date du 13 octobre 2014, portent-ils atteinte aux principes posés par l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? »

#### Doctrine :

- J. MONEGER, « La norme créée par la Cour de cassation ne peut faire l'objet d'une transmission au Conseil constitutionnel », *JCP éd. G.*, n° 14, 2 avril 2018, p. 386 ;
- S. PRIGENT, « L'intérêt légal majoré n'est pas une sanction à caractère de punition », *Dalloz Actualité* 4 janvier 2018.

### **3e Civ., 16 janvier 2018, pourvoi n° 17-40.059 (FS-P+B) – QPC**

*Obligations et contrats civils - Loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 - Article 137 - Articles 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Caractères sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel.*

Extrait : « Attendu que le tribunal d'instance a transmis la question prioritaire de constitutionnalité suivante : « Les dispositions de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 en ce qu'elles sont applicables uniquement à certains locataires, selon que le bailleur est un établissement public de santé mentionné dans la loi ou non, et d'application immédiate aux contrats en cours, méconnaissent-elles les droits et libertés garantis par les articles 4, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? »

#### Doctrine :

- M. PARMENTIER, « Renvoi à l'examen du Conseil constitutionnel la faculté de résiliation de bail par les établissements publics de santé », *Gaz. Pal.* 2018, n° 7, p. 66 ;
- Y. ROUQUET, « Résiliation du bail par le bailleur établissement public de santé : renvoi de QPC », *Dalloz Actualité* 22 janvier 2018 ;
- B. VIAL-PEDROLETTI, « QPC sur le droit de résiliation du bail par le bailleur établissement public de santé », *Loyers et copropriété* 2018, n° 3, comm. 53.

### **3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 17-40.065 (FS-P+B) - QPC**

*Obligations et contrats civils - Code de la construction et de l'habitation - Article L. 353-16 - Droit au maintien de l'économie générale des contrats - Caractère sérieux - Absence - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.*

Extrait : «Attendu qu'à l'occasion d'une action en résiliation de bail pour non-paiement des loyers engagée par la société Toit et Joie contre M. Godfrin et 15 autres locataires, le tribunal d'instance de Paris (13e arrondissement) a transmis la question prioritaire de constitutionnalité suivante : «L'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, qui autorise la fixation d'un nouveau loyer aux baux en cours dans la limite du maximum prévu par la convention, est-il contraire à la Constitution et au principe du droit au maintien de l'économie générale des contrats ? »

#### Doctrine :

- H. HEUGAS-DARRASPEN, « QPC relative à l'augmentation unilatérale des loyers de baux en cours suite au conventionnement des logements en cause (CCH, art. L. 351-2) : pas de renvoi au Conseil constitutionnel », *RD Imm.* 2018, p. 333 ;
- N. PARGUEL, « Transfert de baux du secteur libre au secteur HLM », *AJDI* 2018, p. 477.

### **3e Civ., 9 mars 2018, pourvoi n° 17-23.567 (FS-P+B) - QPC**

*Droit rural - Code rural et de la pêche maritime - Article L. 142-4 - Jurisprudence constante - Droit de propriété - Article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 - Liberté contractuelle - Liberté d'entreprendre - Article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel.*

Extrait : «Attendu qu'à l'occasion du pourvoi interjeté contre l'arrêt de la cour d'appel de Rennes rejetant leurs prétentions, M. et Mme Pirotais ont demandé, par mémoire spécial et distinct, de renvoyer au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité suivante :  
« 1° L'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime, tel qu'interprété par une jurisprudence constante, porte-t-il une atteinte disproportionnée au droit de propriété protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en tant qu'il autorise la SAFER à conserver un bien préempté au-delà du délai de cinq ans prévu à ce texte ? ;  
2° L'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime, tel qu'interprété par une jurisprudence constante, porte-t-il une atteinte disproportionnée à la liberté contractuelle et à la liberté d'entreprendre protégées par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en tant qu'il autorise la SAFER à conserver un bien préempté au-delà du délai de cinq ans prévu à ce texte ? »

#### Doctrine :

- S. PRIGENT, "Renvoi d'une QPC: délai pour la rétrocession SAFER", *Dalloz, actualité*, 4 avril 2018.

### **3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 18-40.015 (FS-P+B) - OPC**

*Obligations et contrats civils - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 22, alinéa 7 - Principe d'égalité devant la loi - Principe de l'individualisation des peines - Droit de propriété - Liberté contractuelle - Articles 2, 4, 6 et 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 - Avis du ministère public - Formalité d'ordre public - Défaut - Irrecevabilité.*

Extrait : « Attendu que, saisi par M. Bousina, après la résiliation du bail d'habitation qui lui avait été consenti par Mme Besse Ciller, en restitution de son dépôt de garantie et en paiement de la majoration prévue par l'article 22, alinéa 7, de la loi du 6 juillet 1989, le tribunal d'instance d'Antibes a transmis la question prioritaire de constitutionnalité posée par celle-ci en ces termes :  
« L'article 22 alinéa 7 de la loi du 06.07.1989, en ce qu'il dispose que, « à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile », viole-t-il les principes de l'égalité devant la loi, de l'individualisation des peines, le droit de propriété et la liberté contractuelle garantis par les articles 2, 4, 6 et 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ? ».