



**LETTRE DE LA TROISIÈME  
CHAMBRE CIVILE**

Une sélection des arrêts rendus par  
la troisième chambre civile de la Cour de cassation

*Après une année de publication de cette lettre, nous avons choisi de vous présenter de temps en temps une nouvelle chronique baptisée « Focus ».*

*Nous souhaitons, en effet, mettre en valeur, en fonction de l'actualité, tel ou tel événement en lien avec les compétences de notre chambre.*

*Pour l'inaugurer, nous avons retenu la 18<sup>ème</sup> conférence annuelle du forum des juges de l'Union européenne pour l'environnement.*

*Je laisse donc la plume à Mme Farrenq-Nési, conseillère particulièrement en charge des questions environnementales au sein de notre chambre.*

*Bonne lecture à tous,*

**Le Président**

## **Forum des juges de l'Union européenne pour l'environnement**

La 18ème conférence annuelle du Forum des juges de l'Union européenne pour l'environnement (EUFJE - [www.eufje.org](http://www.eufje.org)) s'est tenue les 17 et 18 septembre 2021.

Elle avait pour thème la mise en œuvre, par les juges nationaux, des réponses données par la Cour de justice de l'Union européenne aux questions préjudicielles à elle posées.

A cet effet, un questionnaire destiné à identifier les pratiques et les difficultés rencontrées, par les juges nationaux, avait été diffusé. Le rapport de synthèse des réponses apportées a montré la diversité des problématiques environnementales ayant nécessité des précisions de la Cour de justice, et a fait ressortir, outre des interrogations communes, les particularités nationales et l'importance du contexte environnemental économique et social propre à chaque Etat. La législation sur les déchets (Finlande, France), la qualité de l'air (Royaume-Uni), la protection de la faune et des habitats (Slovénie), la responsabilité environnementale (Hongrie), l'eau (Grèce) ont donné lieu à des questions préjudicielles. Plusieurs Etats se sont heurtés à des difficultés communes pour l'application de directives ayant recours à l'évaluation environnementale et à la délivrance de permis, ou utilisant les notions de programme et de plan (Espagne, Belgique, Pays-Bas).

La Cour de justice, représentée par le juge Jan Passer, a précisé ses attentes en matière de question préjudicielle. Elle souhaite tout particulièrement, d'une part, que la juridiction qui la saisit soit plus impliquée dans la réponse, l'agent du gouvernement représentant l'autorité nationale n'étant pas toujours en mesure de fournir tous les renseignements utiles, notamment techniques, d'autre part, que la décision posant la question lui donne des éléments spécifiques de contexte et de droit national. Le juge de l'Union a la volonté de ne pas donner une réponse abstraite que le juge national se bornerait à appliquer, mais de fixer des critères et des orientations pour le guider dans son adaptation à la situation nationale.

À l'issue de ces deux journées, il est apparu que la Cour de justice est parfois amenée à reformuler, regrouper, voire interpréter, les questions qui lui sont posées. A cet égard, des juges nationaux ont émis le souhait que la Cour soit plus explicite, ce qui contribuerait à une meilleure compréhension des décisions et faciliterait la bonne application des réponses énoncées.

Il a également été souligné que le renvoi préjudiciel peut aboutir à des durées de procédure excessives, incompatibles avec la protection de l'environnement et le respect de la convention d'Aarhus. Si la cause initiale est souvent l'inertie dans la mise en conformité avec le droit de l'Union, la décision finale intervient parfois trop tard, comme dans le cas de la régulation de la population d'ours slovènes, alors que ceux-ci avaient déjà été abattus.

Il n'en demeure pas moins que les décisions de la Cour de justice sur renvoi préjudiciel permettent aux juges nationaux d'appliquer directement sa jurisprudence en intégrant les contingences propres à leur pays, ce qui témoigne d'une coopération efficace, fondamentale, dès lors que les droits environnementaux sont définis principalement au niveau de l'Union, ce qui conduit à une protection plus effective.

L'un des cas étudiés (Slovénie) comportait un volet sur l'accès des associations de protection de l'environnement à la justice sous l'angle de l'absence d'effet direct, en droit communautaire, de l'article 9, § 3, de la convention d'Aarhus.

Cette limitation du droit à agir des associations a également été évoquée par Mattias Guyomar, juge à la Cour européenne des droits de l'Homme, dans une intervention récente devant la Cour de cassation ([\*à lire en cliquant ici\*](#)). Pour tenir compte de la réalité sociale et du rôle important des ONG dans le domaine de l'environnement, une application plus souple de l'article 6, §1, de la Convention EDH semble se dégager de la jurisprudence de la Cour européenne : en fonction de la définition de leur objet social dans les statuts, ces associations pourraient être reconnues titulaires en propre d'un droit civil rendant leur action recevable devant elle.

Ces journées d'échanges ont à nouveau démontré que le dialogue des juges au niveau européen, dans lequel la Cour de cassation est pleinement impliquée, se révèle fructueux et plus que jamais nécessaire pour appliquer et faire évoluer de manière aussi harmonieuse qu'efficace un droit qui doit, en s'inscrivant dans un objectif de développement durable, répondre à un défi majeur pour nos sociétés.

**Françoise Farrenq-Nési,  
Conseillère à la troisième chambre civile**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>ASSURANCE-CONSTRUCTION</b> .....	5
L'assureur dommages-ouvrage doit répondre dans les délais imposés par l'article L. 242-1 du code des assurances à toute déclaration de sinistre.....	5
<b>BAIL COMMERCIAL</b> .....	5
Nature et étendue de la sanction d'une clause d'indexation excluant la réciprocité de la variation .....	5
Le droit de jouissance exclusive sur une partie commune d'un immeuble en copropriété attribué au propriétaire n'est pas nécessairement inclus dans l'assiette du bail commercial consenti sur ce lot. ....	6
Régularité de la signification au locataire de l'offre de vente de l'immeuble .....	6
L'indemnité d'éviction doit tenir compte de la valeur du droit au bail des locaux dont le locataire est évincé .....	7
<b>PRESCRIPTION EXTINCTIVE</b> .....	8
Détermination du point de départ du délai de prescription extinctive .....	8
Portée de l'impossibilité d'agir .....	8
Application dans le temps de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 .....	8
<b>VENTE</b> .....	9
L'acquéreur d'un immeuble qui obtient le prononcé de la résolution de la vente n'est pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale .....	9

### **L'assureur dommages-ouvrage doit répondre dans les délais imposés par l'article L. 242-1 du code des assurances à toute déclaration de sinistre**

- 3<sup>e</sup> Civ., 30 septembre 2021, n° 20-18.883, publié

L'assuré doit, dans ses relations avec son assureur, veiller à respecter le principe selon lequel les actions dérivant d'un contrat d'assurance sont, par principe, prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance (article L. 114-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du code des assurances.).

Le domaine du droit de la construction impose également à l'assureur de stricts délais. La Cour de cassation veille à leur application rigoureuse.

Ainsi, aux termes de l'article L. 242-1, alinéas 3 et 5, du code des assurances, l'assureur dommages-ouvrage a-t-il un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat. Lorsque l'assureur ne respecte pas ce délai, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Le pourvoi posait la question suivante : l'assureur est-il tenu de répondre à une déclaration de sinistre lorsqu'il considère que les désordres dénoncés sont les mêmes que ceux décrits dans une précédente déclaration à laquelle il a répondu ?

La troisième chambre civile apporte une réponse très claire à cette question en affirmant que l'assureur dommages-ouvrage est tenu de répondre dans le délai de soixante jours à toute déclaration de sinistre, y compris lorsqu'il estime que les désordres sont identiques à ceux précédemment dénoncés. A défaut de réponse, l'assureur ne peut plus opposer la prescription biennale qui serait acquise à la date de la seconde déclaration.

## BAIL COMMERCIAL

### **Nature et étendue de la sanction d'une clause d'indexation excluant la réciprocité de la variation**

- 3<sup>e</sup> Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 19-23.038, publié

Il est jugé que la clause d'indexation du loyer d'un bail commercial qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse fausse le jeu normal de l'indexation (3<sup>e</sup> Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-24.681, Bull. 2016, III, n° 7).

Mais quelle est la nature de la sanction applicable à l'absence de réciprocité : la nullité ou le réputé non écrit de la clause ?

L'enjeu est majeur car seule l'action en nullité est soumise à prescription.

En effet, l'article L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de cette loi, réputé non écrites les clauses qui ont pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce.

L'action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail commercial n'est donc pas soumise à prescription (3<sup>e</sup> Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405, publié).

L'arrêt commenté énonce que la clause qui prévoit que l'indexation ne s'effectuera que dans l'hypothèse d'une variation à la hausse de l'indice fait échec au mécanisme prévu par l'article L. 145-39 du code de commerce, aux termes duquel, par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

La Cour de cassation en déduit qu'une telle clause doit être réputée non écrite et que l'action tendant à cette fin n'est enfermée dans aucun délai de prescription.

Elle précise également l'étendue de la sanction : seule la stipulation prohibée, et non la clause d'indexation dans son entier, est réputée non-écrite.

### **Le droit de jouissance exclusive sur une partie commune d'un immeuble en copropriété attribué au propriétaire n'est pas nécessairement inclus dans l'assiette du bail commercial consenti sur ce lot.**

- 3<sup>e</sup> Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-18.901, publié

Dans cette affaire, un local, situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété a été loué à une société exploitant une pharmacie. La jouissance exclusive d'une cour, partie commune, était attachée à ce lot.

La locataire a assigné son bailleur afin qu'il soit condamné à lui remettre les clefs du dispositif qui avait été installé pour l'empêcher d'accéder à la cour en automobile.

Pour critiquer l'arrêt de la cour d'appel, qui avait rejeté sa demande, la locataire a soutenu devant la Cour de cassation qu'un lot de copropriété auquel est rattaché un droit de jouissance privative sur une partie commune ne peut être loué sans ce droit.

La question était inédite.

La troisième chambre civile, a, écartant le raisonnement de l'auteur du pourvoi, énoncé le principe selon lequel un copropriétaire pouvait donner à bail les parties privatives de son lot, indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties communes attaché à ce lot.

Rappelant le pouvoir souverain des juges du fond s'agissant de l'interprétation du contrat, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi après avoir souligné que la cour d'appel avait retenu qu'il ressortait des termes mêmes du contrat de bail commercial que les bailleurs n'avaient pas entendu conférer à leur locataire le droit de jouissance sur la cour de l'immeuble.

### **Régularité de la signification au locataire de l'offre de vente de l'immeuble**

- 3<sup>e</sup> Civ., 23 septembre 2021, n° 20-17.799, publié

L'article L. 145-46-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du code de commerce prévoit que lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au

profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

Le bailleur peut-il entreprendre des démarches en vue de rechercher un acquéreur avant de notifier une offre de vente à son locataire ? Peut-il conclure une promesse unilatérale de vente au profit d'un acquéreur avant que le locataire se soit prononcé ?

La Cour de cassation juge qu'est régulière la notification de l'offre de vente au locataire dès lors qu'elle a été adressée préalablement à la vente du bien. Le bailleur peut donc, d'une part, avant cette notification, confier un mandat de vente à un agent immobilier après lui avoir demandé un avis sur la valeur de l'immeuble et de procéder à des visites du bien, d'autre part, signer une promesse unilatérale conclue sous la condition suspensive tenant au droit de préférence du preneur.

L'arrêt commenté apporte une autre précision.

Par un arrêt publié du 28 juin 2018 (pourvoi n° 17-14.605), la troisième chambre civile a jugé qu'en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, 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.

Tout en rappelant ce principe, l'arrêt commenté souligne que, dans la présente affaire, la cour d'appel a relevé que, sur l'offre de vente notifiée au locataire, qui mentionnait le montant des honoraires de l'agence, le prix de vente en principal était clairement identifié et qu'aucune confusion n'avait été introduite dans l'esprit du locataire qui savait ne pas avoir à supporter la charge des honoraires de l'agent immobilier.

La troisième chambre civile approuve, en conséquence, la cour d'appel d'avoir jugé que, dans ces circonstances, la seule mention des frais d'agence dans la notification de l'offre de vente au locataire n'affectait pas la validité de cette offre.

## **L'indemnité d'éviction doit tenir compte de la valeur du droit au bail des locaux dont le locataire est évincé**

- 3<sup>e</sup> Civ., 13 octobre 2021, pourvoi n° 20-19.340, publié

En application de l'article L. 145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction due au locataire évincé doit être égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

En l'absence de règle impérative, les juges du fond sont souverains pour évaluer, selon le mode de calcul le plus approprié, la valeur de chacun des éléments de cette indemnité, y compris celle du droit au bail.

Elément du fonds de commerce, le droit au bail, qui correspond économiquement à la sous-évaluation du loyer par rapport au prix du marché, est, en pratique, apprécié par les juges du fond selon différentes méthodes de calcul telle celle de la capitalisation du différentiel de loyers ou celle du loyer théorique.

Dans l'affaire commentée, le locataire ayant déplacé son fonds de commerce, la cour d'appel avait fait le choix d'une autre méthode : celle du différentiel entre le montant, à la date d'effet du congé, du loyer du local dont le preneur avait été évincé et du loyer des locaux où il s'était réinstallé.

De l'absence de différentiel de loyer positif, la cour d'appel en avait déduit que la valeur du droit au bail était nulle.

Ce faisant, elle a commis, en statuant sans tenir compte de la valeur du droit au bail portant sur le local dont le preneur avait été évincé, une erreur de droit.



## Détermination du point de départ du délai de prescription extinctive

### Portée de l'impossibilité d'agir

- 3<sup>e</sup> Civ., 16 septembre 2021, n° 20-17.623, publié

### Application dans le temps de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008

- 3<sup>e</sup> Civ., 16 septembre 2021, n° 20-17.625, publié

Les deux arrêts commentés concernent des personnes, appartenant à une même famille, victimes d'un individu, condamné à dix ans d'emprisonnement pour s'être rendu l'auteur d'abus frauduleux de leur état d'ignorance ou de leur situation de faiblesse pour les conduire à des actes gravement préjudiciables pour elles, relatifs notamment la vente de leurs actifs immobiliers.

Soutenant qu'ils étaient victimes de l'emprise de cet individu lors de la vente de deux immeubles, les membres de cette famille ont assigné les notaires ayant dressé les actes de vente ou participé à ces actes et un agent immobilier en paiement de dommages-intérêts sur le fondement de leur responsabilité délictuelle.

La cour d'appel a déclaré ces actions irrecevables car prescrites.

L'arrêt de cassation prononcé dans le pourvoi n° 20-17.623 au visa de l'article 2234 du code civil précise les conditions d'application de ce texte qui dispose que " la prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure. "

La troisième chambre civile décide que la cour d'appel ne pouvait pas fixer le point de départ du délai de prescription de l'action en responsabilité contre les notaires au jour de l'acte de vente dès lors qu'elle avait constaté, qu'à cette date, les vendeurs étaient dans un état de sujétion psychologique.

Le second arrêt de cassation, prononcé dans le pourvoi n° 20-17.625, clarifie les conditions d'application dans le temps des dispositions de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Si l'article 26, II, de cette loi prévoit que " les dispositions de la présente loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure", il ne règle pas la question de la détermination du point de départ du délai de prescription.

Or, la rédaction des textes applicables au point de départ de la prescription des actions en responsabilité extracontractuelle a varié.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, l'article 2270-1 du code civil disposait que " les actions en responsabilité civile extracontractuelle se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation."

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, l'article 2224 du code civil prévoit que " les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer."

La troisième chambre civile, relevant d'office un moyen de pur droit, juge que les dispositions de la loi du 17 juin 2008 qui modifient le point de départ du délai de prescription ne concernent que l'avenir. En

conséquence, une cour d'appel qui relève qu'une action en responsabilité extracontractuelle prend sa source dans un contrat conclu avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 doit déterminer le point de départ du délai de prescription en application de l'article 2270-1 précité et non de l'article 2224 du code civil dans sa rédaction issue de la loi du 17 juin 2008.

## VENTE

### L'acquéreur d'un immeuble qui obtient le prononcé de la résolution de la vente n'est pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale

- 3<sup>e</sup> Civ., 8 juillet 2021, pourvoi n° 20-15.669, publié

Lorsqu'un vendeur vend un immeuble après l'avoir construit ou fait construire, la jurisprudence reconnaît à l'acquéreur le droit d'agir soit sur le fondement de la garantie des vices cachés soit sur le fondement de la garantie décennale (3<sup>e</sup> Civ., 2 mars 2005, pourvoi n° 03-16.561, Bull. 2005, III, n° 49 et 3<sup>e</sup> Civ., 17 juin 2009, pourvoi n° 08-15.503, Bull. 2009, III, n° 143.).

En revanche, l'acquéreur ne peut pas cumuler ces deux actions.

S'il obtient le prononcé de la résolution de la vente immobilière, l'acquéreur perd rétroactivement la qualité de propriétaire et n'est donc pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale.



Retrouvez l'actualité de la Cour de cassation sur [courdecassation.fr](http://courdecassation.fr)

Suivez la Cour de cassation sur Twitter  et Facebook 

Retrouvez [le panorama annuel de jurisprudence de la troisième chambre civile](#)

La Lettre de la troisième chambre civile n° 5 – Novembre 2021  
Directeur de publication : Le président de la chambre  
Comité de rédaction : Yves Maunand, Olivier Echappé, Ludovic Jariel,  
Jean-François Zedda, Sylviane Berdeaux  
Conception : service communication  
Diffusion : Cour de cassation