COUR DE CASSATION

N°12 - Décembre 2023

LETTRE DE LA TROISIÈME CHAMBRE CIVILE

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

ÉDITORIAL

de Bénédicte Vassallo
Première avocate générale
à la troisième chambre civile de la Cour de cassation

Le choix du thème retenu par la 3ème chambre civile de la Cour pour la **septième rencontre de jurisprudence autour du droit immobilier, "*financiarisation de l'immeuble au regard des baux commerciaux et de la copropriété: enjeux et perspectives*"** s'inscrit dans un contexte qui a récemment connu des évolutions significatives.

Les boutiques en pied d'immeuble sont désertées, les impacts de la crise sanitaire en 2020 et 2021, le télétravail, les conflits armés proches ou lointains, l'augmentation du coût de l'énergie et le développement du commerce en ligne ont entamé la rentabilité du commerce "*physique*" et ont eu une influence sur la valeur du droit au bail; par ailleurs, le marché de l'immobilier est en crise.

Les baux éphémères (pop-up) se sont considérablement développés, privilégiant l'usage à la détention. Les droits d'entrée et droits au bail ont quasiment disparu. Les locaux sont proposés à la location sans droit d'entrée, les locataires ne veulent plus verser une somme en capital pour exploiter un local et privilégient le versement d'un loyer pur.

La construction d'immeubles neufs est ralentie, le schéma proposé aux investisseurs de produits clefs en mains dont la rentabilité serait assurée semble avoir atteint ses limites.

La soudaineté et l'intensité de ces événements exceptionnels, leurs conséquences sur l'immobilier interrogent.

Le premier constat qui peut être fait est celui d'une temporalité modifiée. Le temps long du bail commercial n'est plus celui d'une activité économique qui s'inscrit à présent dans le temps court. Ce temps court est celui des start-up, des commerces éphémères, du coworking et s'impose dans un paysage où l'agilité et la réactivité sont favorisées.

Ainsi, les investisseurs professionnels recherchent un enrichissement sur un temps réduit (4 ou 5 ans) pendant lequel la charge locative est intégralement couverte par les loyers. Un danger subsiste toutefois, si l'investisseur à long terme peut absorber les soubresauts conjoncturels, ce n'est pas le cas d'un investisseur à court terme qui peut se trouver en difficulté; la période de Covid en a été l'illustration.

Les investisseurs particuliers peuvent aussi combiner l'acquisition d'un logement et sa location sur des périodes de temps courtes pour des locations destinées à une clientèle de passage. Valoriser leur bien devient ainsi une source autonome de financement.

De nouveaux véhicules d'investissement indirects ont vu le jour (sociétés d'investissement immobilier cotées, sociétés civiles de placements immobiliers, organismes de placement collectif en immobilier) qui tendent à l'externalisation du patrimoine des entreprises.

La même externalisation se constate s'agissant des investisseurs privés. Des produits "*clé en main*" sont proposés par des gestionnaires de patrimoine, les résidences de service ou de tourisme se développent. L'aspect financier, à savoir la rentabilité de l'investissement, l'emporte désormais sur l'autonomie individuelle de gestion du bien.

Ces constats mettent-ils en péril les statuts de baux commerciaux et de la copropriété?

Telle était la délicate question à laquelle le colloque a tenté de répondre.

S'agissant des baux commerciaux d'abord, leur statut s'est renforcé durant ces dernières années. La loi Pinel du 18 juin 2014 a créé de nouveaux droits pour le locataire ; la jurisprudence de la 3ème chambre civile de la Cour a renforcé les possibilités d'éradication des clauses illicites et assoupli les règles de prescription.

Il n'en demeure pas moins que le statut des baux commerciaux français souvent remanié, très régulateur des rapports entre bailleurs et preneurs, s'essouffle et peine à s'adapter aux évolutions économiques. Certaines pratiques sont en voie de disparition; c'est le cas par exemple des loyers binaires.

Mais le statut des baux commerciaux, s'il doit être à nouveau aménagé, ne saurait pour autant disparaître ; il reste pour les commerces traditionnels et les centres commerciaux un socle qui garantit au commerçant la continuité de son activité et la stabilité nécessaire à son développement.

S'agissant de la copropriété, la financiarisation de l'immeuble amène à une évolution de son statut. Les résidences de tourisme, les résidences de services (seniors, étudiantes) conduisent à de nouvelles organisations et de nouvelles règles.

Mais ici encore, le statut de la copropriété est à la fois un espace de liberté qui permet d'accueillir les projets les plus variés et aussi un espace de sécurité qui rassure les investisseurs.

Un espace de liberté car le statut de la copropriété autorise de multiples activités civiles, commerciales et industrielles. Les nouvelles formes de commercialité comme le *quick commerce* peuvent s'accommoder du statut, il suffit de qualifier certains lots de "*réserves*" d'"*entrepôt*" ou d'"*atelier*" qui peuvent être rattachés à des *dark stores* stockant des produits au plus près des consommateurs. La limite reste toutefois le respect des droits des autres copropriétaires et du règlement de copropriété, ainsi que des stipulations du PLU.

Sécurité enfin, puisque la destination des parties privatives et les modalités de jouissance de celles-ci ne peuvent être modifiées. La répartition des charges reste fixe et les règles relatives aux prises de décisions le sont également; cette stabilité est rassurante pour les investisseurs.

Le colloque a été l'occasion de réunir des universitaires et professionnels du secteur et de dégager des voies d'évolution dans des domaines où la flexibilité de la norme doit être recherchée afin d'accueillir de nouvelles formes d'utilisation de l'immeuble.

Table des matières

ASSURANCE-CONSTRUCTION **4**

La fraude qui permet à l'assureur d'agir en tierce opposition contre le jugement condamnant son assuré peut être le fait du tiers lésé 4

BAUX COMMERCIAUX **5**

Inapplicabilité de l'article L. 145-7-1 du code de commerce aux baux renouvelés 5

BAUX RURAUX **6**

Si le fermier, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participe plus aux travaux agricoles, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail pour cession prohibée 6

Validité du bail rural et respect du contrôle des structures 7

CONSTRUCTION **8**

Le risque sanitaire encouru par les occupants d'un immeuble peut, par sa gravité, caractériser l'impropriété de l'ouvrage à sa destination 8

Le contrat de sous-traitance nul est susceptible de confirmation 9

Point de départ de la prescription des recours des constructeurs : précisions de la règle en cas de recours successifs 10

EXPROPRIATION **11**

La servitude tenant à l'existence d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, qui a un caractère provisoire, n'est pas prise en compte pour l'évaluation d'un terrain à bâtir 11

Le relogement du propriétaire occupant le bien exproprié constitue une réparation partielle en nature du préjudice subi du fait de l'expropriation, dont la valorisation relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond 12

PROPRIÉTÉ **13**

L'action en remboursement de celui qui a construit sur le sol d'autrui avec des matériaux lui appartenant n'est pas subordonnée à son éviction 13

La fraude qui permet à l'assureur d'agir en tierce opposition contre le jugement condamnant son assuré peut être le fait du tiers lésé

- 3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-13.107, publié au Bulletin

En application de l'article L. 124-3 du code des assurances, le tiers lésé dispose d'une action directe contre l'assureur de responsabilité du responsable des dommages. Cette action peut être exercée indépendamment de l'action contre le responsable.

Il est cependant jugé de longue date que la décision judiciaire condamnant l'assuré à raison de sa responsabilité constitue pour l'assureur la réalisation tant dans son principe que dans son étendue du risque couvert et lui est, dès lors, opposable lorsque ladite victime exerce son action directe.

Ainsi, même s'il n'était pas partie à l'instance entre la victime et le responsable, l'assureur ne peut discuter ni les éléments de responsabilité retenus par la décision ni le montant du dommage qu'elle a arrêté. Il ne peut plus contester sa garantie qu'au regard des stipulations de sa police d'assurance.

Il en résulte que la tierce opposition de l'assureur contre la décision condamnant l'assuré est, en principe, irrecevable.

Il en va différemment, toutefois, en cas de fraude : l'assureur peut plaider que la décision rendue en son absence a été obtenue au moyen d'agissements déloyaux destinés à faire échec à ses droits. Si la fraude est retenue, la tierce opposition sera recevable et l'assureur pourra contester le principe et l'étendue de la responsabilité de son assuré.

Si la fraude de l'assuré rend, à coup sûr, la tierce opposition de l'assureur recevable, on pouvait se demander s'il en allait de même de la fraude du tiers lésé. De nombreuses décisions se référaient, en effet, à la seule fraude de l'assuré. Dans certains cas, cette fraude résultait de manœuvres conjointes avec la victime, mais la participation de l'assuré semblait déterminante. Un arrêt avait, toutefois, admis la fraude du tiers lésé.

Par l'arrêt ici commenté, la Cour de cassation confirme cette possibilité : la fraude du tiers lésé rend recevable la tierce opposition de l'assureur, même en l'absence de collusion avec l'assuré. La victime peut, elle aussi, être tentée de recourir à des procédés déloyaux pour obtenir la garantie de l'assureur. Il est logique, dans ce cas, que l'assureur puisse faire valoir sa défense sur le principe et l'étendue de la responsabilité de l'assuré.

L'arrêt rappelle, cependant, un autre principe essentiel : la fraude ne peut pas être déduite de la seule absence de l'assureur dans l'instance opposant le tiers lésé à l'assuré. Sauf à priver de portée le principe d'opposabilité de la décision rendue entre la victime et l'assuré responsable, l'assureur ne peut exciper de son absence à l'instance initiale, ni même de son ignorance de la procédure suivie contre son assuré, pour contester la décision rendue. La fraude doit donc être caractérisée par d'autres circonstances que la seule absence au procès de l'assureur.

Dans le cas d'espèce, l'assureur de responsabilité décennale avait notifié aux maîtres de l'ouvrage un refus de garantie en raison du caractère apparent du désordre à la réception. Les maîtres de l'ouvrage avaient alors choisi de n'assigner que le constructeur, qui n'avait pas constitué avocat.

La cour d'appel a déduit de ces circonstances que les maîtres de l'ouvrage avaient délibérément omis d'informer l'assureur de l'instance engagée contre le constructeur ou de l'attraire dans la cause pour le mettre devant le fait accompli.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi, en estimant que la fraude, souverainement appréciée par le juge du fond au regard de cette chronologie, n'avait pas été déduite de la seule absence de l'assureur au procès engagé contre son assuré.

Inapplicabilité de l'article L. 145-7-1 du code de commerce aux baux renouvelés

- 3e Civ., 7 septembre 2023, pourvoi n° 21-14.279, publié au Bulletin

L'une des innovations majeures de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, dite loi Novelli, est la création, à l'article L. 145-7-1 du code de commerce, d'un bail à durée ferme.

Aux termes de ce texte, les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Il s'agit d'une dérogation à la faculté de résilier le bail à échéance triennale, reconnue au locataire par l'article L. 145-4 du code de commerce.

Ce texte est d'autant plus dérogatoire qu'un texte ultérieur, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel, a interdit la stipulation de clauses contraires à la faculté de résiliation triennale sauf pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux monovalents, les baux de locaux à usage exclusif de bureaux et de stockage.

Dans une décision de refus de transmission d'une question prioritaire de constitutionnalité, la Cour de cassation a estimé que « la différence de traitement existant entre les preneurs de logements situés dans une résidence de tourisme classée, qui seuls ne peuvent user de la faculté de résiliation triennale, et les autres locataires commerciaux, est justifiée par un motif d'intérêt général d'ordre économique tenant à la nécessité de garantir la pérennité de l'exploitation des résidences de tourisme classées, lequel est en rapport avec l'objet de la loi qui est de protéger les propriétaires du risque de désengagement, en cours de bail, des exploitants » (3e Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 16-40.268 et s., Bull. 2017, III, n° 40).

Elle a consacré le caractère d'ordre public de ce texte et a tranché en faveur de son application aux baux en cours au jour de son entrée en vigueur (3e Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 16-10.350, Bull. 2017, III, n° 19).

Cette décision concernant un bail conclu deux années avant l'entrée en vigueur de la loi Novelli, la doctrine et les praticiens s'interrogeaient sur sa portée quant aux baux renouvelés : le bail renouvelé est-il également un bail ferme ?

La solution ne ressortant pas d'évidence de la lettre du texte, les cours d'appel étaient divisées sur la réponse à apporter à cette question aux enjeux pratiques importants.

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation, s'est prononcée en faveur de l'inapplicabilité de l'article L. 145-7-1 du code de commerce aux baux renouvelés.

En effet, il résulte des travaux parlementaires que l'objectif poursuivi par le législateur est de rendre fermes les baux commerciaux entre l'exploitant et les propriétaires d'une résidence de tourisme classée, afin d'assurer la pérennité de l'exploitation pendant une période initiale minimale de neuf ans.

Par ailleurs, selon l'article L. 145-12 du code de commerce, également d'ordre public (3e Civ., 2 octobre 2002, pourvoi n° 01-02.781, Bull. 2002, III, n° 194), sauf accord des parties pour une durée plus longue, la durée du bail renouvelé est de neuf ans, et les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 du même code, relatives au droit de résiliation du locataire et du bailleur, sont applicables au cours du bail renouvelé.

Il s'ensuit que les baux renouvelés, même ceux portant sur des résidences de tourisme, sont régis par l'article L. 145-12 du code de commerce.

Si le fermier, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participe plus aux travaux agricoles, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail pour cession prohibée

- 3e Civ., 12 octobre 2023, n° 21-20.212, publié au Bulletin
- 3e Civ., 12 octobre 2023, n° 21-22.101, publié au Bulletin

Par ces deux arrêts rendus le 12 octobre 2023, la Cour de cassation clarifie les conditions de résiliation d'un bail rural dans l'hypothèse où le preneur, auteur d'une mise à disposition des biens loués au profit d'une société, ne les exploite pas mais reste associé de la société bénéficiaire.
Introduite par la loi du 8 août 1962 pour les GAEC puis étendue par la loi du 22 décembre 1979 aux autres sociétés agricoles, la technique de la mise à disposition, prévue à l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, vise à favoriser le développement des formes sociétaires d'exploitation agricole.

Si aux termes de ce texte, le preneur à bail rural, associé d'une société à objet principalement agricole, peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire, il reste néanmoins seul titulaire du bail et doit *« continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation* ».

Dans les arrêts commentés, la Cour de cassation retient que lorsqu'il n'exploite plus les biens loués dans les conditions définies par ce texte, le preneur doit être regardé comme en abandonnant la jouissance à la société bénéficiaire de la mise à disposition, ce qui caractérise une cession du bail, interdite par l'article L. 411-35 du code précité. Ainsi, lorsque le preneur procède à une mise à disposition, le bailleur, pour démontrer l'existence d'une cession prohibée et obtenir la résiliation du contrat, doit seulement prouver le manquement du fermier à l'obligation édictée à l'article L. 411-37 de ce code.

Cette solution s'applique également lorsque, en cas de cotitularité, tous les preneurs cessent de participer aux travaux.

La Cour rappelle, d'une part, que la notion de participation effective et permanente aux travaux s'apprécie, selon les prescriptions de l'article L. 411-37, en tenant compte des usages de la région et de l'importance de l'exploitation et, d'autre part, que son appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond.

Elle en déduit que, dans cette hypothèse, le bailleur peut agir en résiliation du bail non seulement sur le fondement du 3° du II de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, qui vise les contraventions aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37, mais également sur le fondement du 1° du II de l'article L. 411-31, qui vise les contraventions aux dispositions de l'article L. 411-35. Les deux cas de résiliation visés par l'article L. 411-31, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, ne sont donc pas exclusifs l'un de l'autre.

Cette précision revêt un intérêt pratique majeur puisque lorsque l'action en résiliation est fondée sur le 1°, le bailleur n'est pas tenu d'apporter la preuve d'un préjudice, alors que tel est le cas lorsqu'elle est fondée sur le 3°.

Cette solution s'explique par le caractère *intuitu personae* du bail rural, qui éclaire nombre de dispositions d'ordre public du statut du fermage, dont le principe d'interdiction des cessions et des sous-locations. Conformément à l'intention du législateur, la convention de mise à disposition des biens loués au profit d'une société n'a pas vocation à dissimuler des cessions illicites du droit au bail, ce qui est le cas lorsque le preneur abandonne la jouissance de la terre à un tiers en dehors des hypothèses prévues par les textes.

Validité du bail rural et respect du contrôle des structures

- 3e Civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 21-24.231, publié au Bulletin

Par cet arrêt, la Cour de cassation apporte deux précisions sur les conditions de mise en œuvre de l'action en nullité ouverte par l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime.

Ce texte érige la délivrance de l'autorisation d'exploiter, lorsqu'elle est nécessaire en application des règles du contrôle des structures, en condition de validité du bail. A cet égard, « le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée (...) dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L. 331-7 [du code rural et de la pêche maritime] emporte la nullité du bail que le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux »

En premier lieu, la Cour de cassation se prononce sur le régime de prescription de cette action en nullité, engagée en l'occurrence par le bailleur.

Elle retient, à défaut de texte spécial depuis l'abrogation de l'article L. 331-15 du code précité par la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999, qui enserrait dans un délai triennal les actions exercées en matière de contrôle des structures, que sont applicables les dispositions de droit commun de l'article 2224 du code civil, lesquelles édictent un délai de prescription de cinq ans.

Dans la mesure où l'article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime subordonne l'exercice de l'action en nullité par l'autorité administrative à la délivrance au locataire contrevenant d'une mise en demeure de se mettre en conformité avec la réglementation sur le contrôle des structures (3e Civ., 31 octobre 2007, pourvoi n° 06-19.350, Bull. 2007, III, n° 186 ; 3e Civ., 12 décembre 2012, pourvoi n° 11-24.384, Bull. 2012, III, n° 184), elle décide que le point de départ de la prescription court à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû avoir connaissance de l'expiration du délai imparti au locataire, dans la mise en demeure, pour régulariser sa situation.

En second lieu, la Cour de cassation tranche la question de savoir si une société agricole encourt la nullité du bail dont elle est titulaire pour ne pas avoir présenté une demande d'autorisation d'exploiter lors de l'entrée dans son capital social d'un nouvel associé exploitant, lui-même déjà associé d'une autre société agricole, alors que la surface cumulée exploitée par les deux sociétés dépasse le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Cette question implique de déterminer si une telle opération constitue un agrandissement de l'exploitation agricole de la société. A ce sujet, la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et le décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, pris pour son application, sont venus apporter des précisions importantes.

D'une part, l'article L. 331-1-1, 2°, du code rural et de la pêche maritime, créé par cette loi, prévoit désormais qu'« est qualifié d'agrandissement d'exploitation ou de réunion d'exploitations au bénéfice d'une personne le fait, pour celle-ci, mettant en valeur une exploitation agricole à titre individuel ou dans le cadre d'une personne morale, d'accroître la superficie de cette exploitation ». Jusqu'à présent, la notion d'agrandissement n'était pas définie par les textes. De plus, sont soumises à autorisation préalable, en application de l'article L. 331-2, I, 1°, de ce code, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

D'autre part, l'article R. 331-1 du même code, issu du décret précité, énonce que « pour l'application des dispositions du 1° de l'article L. 331-1-1, une personne associée d'une société à objet agricole est regardée comme mettant en valeur les unités de production de cette société si elle participe aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de ces unités de

production ». Cette disposition éclaire le choix fait par le législateur d'organiser le contrôle des structures en saisissant la réalité économique des exploitations, peu important leur statut, forme ou mode d'organisation juridique. Doivent ainsi être regardés comme caractérisant une « exploitation », au sens de la loi, les travaux que l'associé d'une société à objet agricole accomplit en son sein, selon les critères réglementaires précités.

Sous l'empire du droit antérieur, le Conseil d'Etat avait déjà jugé que le rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole, si elle participe effectivement aux travaux en son sein, constitue un agrandissement de son exploitation, soumis à autorisation préalable si la surface totale qu'elle envisage de mettre en valeur, incluant les surfaces exploitées par cette société, excède le seuil fixé par le schéma directeur des structures (CE, 2 juillet 2021, n° 432801, mentionné aux tables du Recueil Lebon ; CE, 30 novembre 2021, n° 439742, mentionné aux tables du Recueil Lebon).

Interprétant les nouveaux textes de manière convergente avec la jurisprudence administrative, la Cour de cassation considère que, l'opération litigieuse devant être regardée comme un agrandissement de l'exploitation agricole du nouvel associé, la demande d'autorisation doit être présentée par celui-ci, et non par la société. Elle en déduit que la nullité du bail, dont seule cette dernière est titulaire, n'est pas encourue.

CONSTRUCTION

Le risque sanitaire encouru par les occupants d'un immeuble peut, par sa gravité, caractériser l'impropriété de l'ouvrage à sa destination

- 3e Civ., 14 septembre 2023, n° 22-13.858, publié au Bulletin

Dans l'affaire commentée, un syndicat de copropriétaires se plaignait, après réception de l'ouvrage, d'un défaut du système de puisage de l'eau chaude sanitaire, l'eau arrivant dans les logements en un temps anormalement long.

Il a assigné les vendeurs en l'état futur d'achèvement et les locateurs d'ouvrage, aux fins d'indemnisation, sur le fondement de la garantie décennale.

Les expertises judiciaires ont révélé un défaut de conformité aux normes sanitaires tenant à la longueur des tuyauteries d'eau chaude sanitaire entre les gaines palières et les points de puisage, qui augmentait la quantité d'eau contenue dans ces tuyauteries et favorisait le risque de développement de légionelles, entraînant un risque de légionellose pour les habitants de l'immeuble.

Pour autant, aucun cas de cette maladie ne s'était déclaré parmi les habitants de l'immeuble, durant le délai d'épreuve de la garantie décennale.

Ce risque sanitaire dû à un défaut de conformité aux normes sanitaires rend-il impropre l'ouvrage à sa destination, alors qu'il ne s'est pas réalisé dans le délai décennal ?

C'est la question à laquelle la Cour de cassation a répondu positivement dans son arrêt du 14 septembre 2023.

A l'instar de précédentes décisions relatives au défaut de conformité aux règles para-sismiques (3e Civ., 7 oct. 2009, n° 08-17.620, Bull. N° 212 ; 3e Civ., 11 mai 2011, n° 10-11.713, Bull. III, n°70 ; 3e Civ., 19 sept. 2019, n° 18-16.986) ou aux règlements de sécurité exposant l'ouvrage à un risque d'incendie (3e Civ., 30 juin 1998, n° 96-20.789) et dans le prolongement de deux arrêts rendus en matière de risque sanitaire (3e Civ., 17 sept. 2020, n° 19-13.314 ; 3e Civ., 11 mai 2022, n° 21-15.608, publié), la Cour de cassation réaffirme que le risque sanitaire encouru par les occupants d'un ouvrage peut, par sa gravité, caractériser à lui seul l'impropriété de l'ouvrage à sa destination, même s'il ne s'est pas réalisé dans le délai d'épreuve.

Dès lors, la cour d'appel justifie sa décision en retenant que le risque de contamination à la légionellose auquel ont été exposés les résidents de l'ouvrage durant le délai d'épreuve, rend celui-ci impropre à sa destination, sans avoir à rechercher si ce risque s'est réalisé dans ce délai.

La Cour de cassation entend ainsi, comme en matière de normes para-sismiques ou de sécurité incendie, assurer la sécurité de tout un chacun, cette fois sanitaire.

Le contrat de sous-traitance nul est susceptible de confirmation

- 3e Civ., 23 novembre 2023, n° 22-21.463, publié au Bulletin

Dans l'affaire commentée, un sous-traitant, se plaignant du non-paiement d'un surcoût et de travaux supplémentaires, avait obtenu, en première instance, le prononcé de la nullité du contrat de sous-traitance, dans la mesure où la garantie de paiement prévue à l'article 14 de la loi n° 75-1334 de 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance n'avait pas été fournie par l'entrepreneur principal, ainsi que la condamnation de l'entrepreneur principal à lui payer une certaine somme à titre d'indemnité.

La cour d'appel, appliquant l'article 1182, alinéa 3, du code civil, a infirmé ce jugement, au motif que le sous-traitant connaissait le vice affectant le contrat, de sorte qu'en l'exécutant en connaissance de ce vice, il l'avait confirmé et ne pouvait donc plus se prévaloir de sa nullité.

L'exécution volontaire du contrat de sous-traitance, en connaissance de la cause de la nullité affectant l'acte, vaut-elle confirmation par le sous-traitant de l'acte nul ? C'est la question inédite à laquelle a répondu la Cour de cassation le 23 novembre 2023.

De jurisprudence constante, il est jugé que le contrat de sous-traitance est nul du fait de l'absence de fourniture de cautionnement lors de sa conclusion sans qu'il importe que le sous-traitant ait rempli sa mission et reçu l'intégralité des sommes contractuellement dues avant de contester la validité du sous-traité (3e Civ, 18 juillet 2001, pourvoi n° 00-16.380) et que la loi du 31 décembre 1975 n'impose pas au sous-traitant d'exiger de l'entrepreneur principal une délégation de paiement ou la fourniture d'une caution (3e Civ., 5 juin 1996, pourvois n° 94-17.475, 94-17.371, Bull. 1996, III, n° 134).

Il n'en reste pas moins que la loi de 1975 a pour finalité la seule protection des intérêts du sous-traitant et édicte donc, en son article 14, une nullité relative susceptible de confirmation, tacite ou expresse, en application de l'article 1182 du code civil.

La confirmation de l'acte nul, qui ne peut résulter de la seule exécution des travaux comme il a déjà été jugé, doit être caractérisée, à défaut de confirmation expresse, par leur exécution volontaire en connaissance de la cause du vice l'affectant, ainsi que le prévoit l'article 1182, alinéa 3, du code civil.

La Cour de cassation a, en conséquence, approuvé la cour d'appel d'avoir rejeté la demande du sous-traitant et affirmé le caractère relatif de la nullité prévue par l'article 14 de la loi de 1975 avec pour corollaire la possibilité de confirmer le contrat de sous-traitance.

Lorsqu'une telle confirmation sera débattue, il appartiendra au juge de rechercher si le sous-traitant avait connaissance du vice affectant le contrat et avait néanmoins exécuté volontairement ses obligations, démontrant ainsi sa volonté de renoncer à la nullité.

Point de départ de la prescription des recours des constructeurs : précisions de la règle en cas de recours successifs

- 3e Civ., 23 novembre 2023, pourvoi n° 22-20.490, publié au Bulletin

En matière de construction, la multiplicité des intervenants donne lieu à des recours imbriqués ou en cascade, qui rendent complexe le dénouement des litiges.

La Cour de cassation avait jugé que la prescription des recours des constructeurs courait à compter de la première demande en justice de la victime des dommages, même s'il s'agissait d'une simple demande d'expertise.

Compte tenu des inconvénients de cette règle et de la multiplication des recours préventifs nuisant à une bonne administration de la justice, elle a modifié sa jurisprudence par un arrêt du 14 décembre 2022 : l'assignation, si elle n'est pas accompagnée d'une demande de reconnaissance d'un droit, ne serait-ce que par provision, ne peut faire courir la prescription de l'action du constructeur tendant à être garanti de condamnations en nature ou par équivalent ou à obtenir le remboursement de sommes mises à sa charge en vertu de condamnations ultérieures. Le plus souvent, il s'agira donc de déterminer à quelle date la victime du dommage a introduit sa demande de réparation pour fixer le point de départ de la prescription des recours des constructeurs ainsi recherchés.

Cependant, en cas de recours « en cascade », la date d'introduction de la demande de la victime ne constituera pas nécessairement le point de départ de la prescription de tous les recours successifs. En effet, si un constructeur est appelé en garantie par un autre sans avoir été lui-même assigné par la victime, on ne peut considérer que le délai qui lui est imparti pour former ses propres recours commence à courir dès l'assignation délivrée par la victime. C'est l'appel en garantie qui constituera, dans ce cas, le point de départ de la prescription, puisqu'avant cet appel en garantie, aucune demande n'est formée contre le garant pouvant justifier l'introduction d'un recours.

Mais, en ce qui concerne les constructeurs appelés dès l'origine par la victime des dommages, il n'y a pas lieu de distinguer, pour la détermination du point de départ de la prescription, selon que l'action a pour objet de se garantir contre les demandes principales ou contre les recours des autres responsables mis en cause. Conformément à l'article 2224 du code civil, le constructeur auquel la victime des dommages demande en justice la réparation de son préjudice doit former ses actions récursoires contre les autres constructeurs et sous-traitants dans un délai de cinq ans courant à compter de cette demande, même lorsque le recours est provoqué par l'action récursoire d'un autre responsable mis en cause par la victime. C'est ce que juge la Cour de cassation par son arrêt du 23 novembre 2023 ici commenté.

Dans l'affaire à l'origine de cette décision, l'assureur d'un constructeur avait été assigné en 2019 par l'assureur d'un autre responsable aux fins de remboursement de sommes versées à la victime en exécution de condamnations prononcées par la juridiction administrative. Il avait alors assigné en garantie un autre constructeur en 2021. La demande pouvait être déclarée prescrite car cet assureur avait été recherché par la victime devant la juridiction administrative dès 2010. Tous les recours d'un constructeur auquel la victime demande réparation, qui tendent à mettre à la charge d'un tiers tout ou partie de la dette, doivent être exercés dans les cinq années qui suivent la demande de la victime.

La Cour de cassation continue d'interpréter les dispositions issues de la loi du 17 juin 2008 en recherchant un équilibre entre droit d'accès au juge, sécurité juridique et célérité de la justice. En matière de construction, les différents intervenants doivent pouvoir agir contre les autres responsables pour répartir la dette sans être contraints de le faire de manière préventive, mais le point de départ de la prescription des recours ne peut être reporté dès lors que le constructeur connaît les faits lui permettant d'exercer son droit.

La servitude tenant à l'existence d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, qui a un caractère provisoire, n'est pas prise en compte pour l'évaluation d'un terrain à bâtir

- 3e Civ., 28 septembre 2023, n° 22-21.012, publié au Bulletin

Pour la réalisation d'une opération d'aménagement des bords de la Garonne, à Bordeaux, une parcelle a été expropriée et le juge de l'expropriation a été saisi pour fixer l'indemnité de dépossession revenant à l'exproprié.

Cette parcelle était située, en vertu du plan local d'urbanisme, dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global. Une telle servitude, prévue à l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme, rendant la parcelle presque inconstructible, peut grever un bien pour une période maximale de cinq ans. Elle est donc nécessairement temporaire.

La cour d'appel, se fondant sur ce caractère temporaire, n'a pas tenu compte de cette servitude grevant la parcelle expropriée à la date de référence.

Lorsqu'à la date de référence, le bien est situé dans un secteur couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global limitant provisoirement les possibilités de construction, le juge de l'expropriation doit-il tenir compte de cette limitation pour déterminer l'indemnité de dépossession ou l'écarter en raison de son caractère provisoire ? C'est la question à laquelle a répondu, dans l'arrêt ici commenté, la Cour de cassation le 28 septembre 2023.

De prime abord, on pourrait considérer que l'article L. 322-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique implique de retenir, pour l'évaluation des terrains à bâtir, toutes les servitudes qui existent à la date de référence, le texte ne précisant pas si ces servitudes doivent être permanentes.

Au contraire, s'agissant d'un bien qui n'est pas qualifié de terrain à bâtir, l'article L. 322-2 du même code prévoit qu'il n'est tenu compte, pour son évaluation, que des servitudes affectant « de façon permanente » l'utilisation du bien à la date de référence.

Or, il résulte des débats parlementaires ayant précédé l'adoption de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, qui a modifié l'article L.13-15 I., alinéa 1er, devenu L. 322-2 précité, que le législateur a entendu aligner l'évaluation des terrains selon leur usage effectif et celle prévue pour les terrains à bâtir quant à la prise en compte des servitudes.

La précision sur le caractère permanent des servitudes à prendre en compte, mentionnée uniquement dans l'article L. 322-2, doit dès lors s'appliquer pour l'évaluation des terrains à bâtir.

On observera, en outre, que l'emplacement réservé, autre outil permettant de geler la constructibilité d'un secteur dans l'attente de la réalisation d'un projet par son bénéficiaire, constitue une servitude cette fois permanente, dont il n'est pas tenu compte pour l'évaluation du bien exproprié, ainsi que l'édicte l'article L. 322-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'absence de disposition similaire, s'agissant d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, s'explique par le caractère temporaire de cette servitude, celle-ci devenant inopposable au propriétaire du terrain par le seul écoulement du temps et ne pouvant dès lors constituer un élément de moins-value lors de son évaluation.

La Cour de cassation a donc approuvé la cour d'appel de n'avoir pas tenu compte de cette servitude temporaire, procédant ainsi à la clarification et à l'unification des règles de droit voulues par le législateur.

Le relogement du propriétaire occupant le bien exproprié constitue une réparation partielle en nature du préjudice subi du fait de l'expropriation, dont la valorisation relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond

- Avis de la Cour de cassation, 3e Civ., 16 novembre 2023, n° 23-70.011

Lorsque le propriétaire occupant un logement exproprié demande à être relogé par l'expropriant, l'article R. 423-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit qu'il doit être tenu compte de ce relogement lors de la fixation des indemnités.

La Cour de cassation a été saisie par un juge de l'expropriation d'une demande d'avis relative à la prise en compte de ce relogement.

Pour en tenir compte, les juridictions du fond procèdent couramment à une assimilation de la situation du propriétaire-occupant à celle du propriétaire dont le bien est occupé par un locataire, et/ou motivent cette prise en compte par le coût que représente le relogement pour l'expropriant. La conformité de ces pratiques aux principes régissant la fixation des indemnités d'expropriation était questionnée par la demande d'avis.

Etendant la jurisprudence relative au relogement du locataire occupant le bien exproprié, selon laquelle celui-ci constitue une réparation en nature du préjudice subi (3e Civ, 27 février 1991, pourvoi n°89-70.302, Bull. 1991, III, n°72), la Cour de cassation répond que le relogement du propriétaire occupant constitue une réparation en nature de son préjudice, réparation partielle devant être complétée par une réparation en espèce, ce relogement étant assuré dans un bien en location et ne le replaçant donc pas totalement dans la situation qui était la sienne avant l'expropriation.

Elle précise, d'une part, que le relogement du propriétaire occupant ne constitue pas une moins-value affectant la valeur vénale du bien exproprié puisque, sur le marché libre, le bien occupé par son propriétaire ne subit pas de moins-value en raison de cette occupation, le bien étant libéré lors du transfert de propriété, de sorte que sa situation n'est pas assimilable à celle du propriétaire dont le bien est occupé par un locataire. La dénomination de l'abattement usuellement pratiqué par les juges du fond « pour occupation » s'agissant d'un bien loué paraît ainsi impropre, celui-ci devant plutôt être qualifié d'« abattement pour relogement » dans la situation d'un propriétaire-occupant relogé.

D'autre part, elle ajoute que l'exercice du droit au relogement ne fait pas naître une créance de l'expropriant sur l'exproprié, puisque sa prise en compte lors de la fixation des indemnités est déterminée au regard de l'avantage procuré à l'exproprié, conformément au principe de réparation intégrale du préjudice, et non en fonction du coût de ce relogement pour l'expropriant.

Dans le respect des principes ainsi rappelés et au regard de la qualification donnée au droit au relogement du propriétaire-occupant, les modalités de sa prise en compte lors de la fixation des indemnités relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui déterminent librement tant la méthode d'évaluation que le quantum, fixe ou exprimé en pourcentage, de l'abattement appliqué.

La réponse apportée par la Cour de cassation permettra aux juges du fond de fixer, au regard de ces clarifications, l'indemnité due au propriétaire exproprié demandant à bénéficier d'un relogement, de telles situations étant amenées à se multiplier dans les années à venir en raison de la situation dégradée de nombreuses copropriétés construites après-guerre, susceptibles de faire l'objet d'opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'action en remboursement de celui qui a construit sur le sol d'autrui avec des matériaux lui appartenant n'est pas subordonnée à son éviction

- 3e Civ., 21 septembre 2023, n° 22-15.359, publié au Bulletin

Après l'article 551 du code civil qui pose le principe, selon lequel « *tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire* », l'article 555 du même code règle la question du sort des ouvrages, constructions ou plantations effectués par un tiers, avec des matériaux lui appartenant, sur le sol d'autrui.

A moins que le propriétaire n'en exige la suppression, il est tenu, en application du troisième aliéna de ce texte, de lui rembourser soit la somme correspondant à l'augmentation de la valeur du fonds, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, deux époux communs en biens avaient construit leur maison d'habitation sur une parcelle appartenant à l'un des beaux-parents.

Après leur divorce, l'ex-épouse avait assigné son beau-père en paiement de la somme correspondant à ses droits indivis sur la moitié de l'ancien domicile conjugal.

Ayant relevé qu'il avait opté pour la conservation de l'ouvrage, la cour d'appel l'a condamné à rembourser le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement.

Au soutien de son pourvoi, il faisait valoir que l'action indemnitaire du tiers constructeur supposait son éviction préalable, non caractérisée en l'espèce puisque l'ex-épouse avait volontairement quitté les lieux.

Par un énoncé de principe, la Cour de cassation juge, au contraire, que l'action en remboursement dont dispose celui qui a construit sur le terrain d'autrui avec des matériaux lui appartenant, contre le propriétaire du fonds, n'est pas subordonnée à son éviction.

Elle vient ainsi préciser que cette action, ouverte par le troisième alinéa de l'article 555 du code civil, n'est pas conditionnée par l'éviction du tiers, mentionnée à son quatrième alinéa, et à l'égard duquel, s'il est de bonne foi au sens de l'article 550 du même code, le propriétaire ne peut exiger la démolition des ouvrages, constructions ou plantations qu'il a réalisés.

Ce faisant, elle s'inscrit dans la ligne d'une jurisprudence établie ayant reconnu au tiers constructeur un droit de rétention sur les constructions jusqu'au paiement ou la fixation de sa créance indemnitaire (3e Civ., 23 avril 1974, Bull. III, n°164 ; 3e Civ., 3 octobre. 1990, pourvoi n° 88-18.415, Bull. III, n° 180).

Est ainsi à nouveau illustrée la fonction de la règle posée à l'article 555 du code civil, qui est, sans autre condition, d'empêcher un enrichissement sans cause du propriétaire du sol, lorsque celui-ci choisit de conserver les constructions édifiées par un tiers sur son terrain.

Retrouvez l'actualité de la Cour de cassation sur courdecassation.fr

Suivez la Cour de cassation sur Twitter ,Facebook et LinkedIn

Retrouvez les arrêts de la troisième chambre civile publiés au Bulletin et au Rapport
Retrouvez le panorama annuel de jurisprudence de la troisième chambre civile

La Lettre de la troisième chambre civile n° 12 – décembre 2023
Directeur de publication : Le président de la chambre
Comité de rédaction : Fabrice Delbano, Olivier Echappé,
Damien Pons et Bénédicte Djikpa
Conception : service communication
Diffusion : Cour de cassation