

N°6 - Février 2022

COUR DE CASSATION



**LETTRE DE LA TROISIÈME  
CHAMBRE CIVILE**

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

## (R)évolution de Palais

**Par Me Clémence Hourdeaux et Me François-Régis Boulloche**

*Avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation*

*Correspondants de la troisième chambre civile de la Cour de cassation*

Il est à peine besoin de rappeler les différentes raisons qui ont conduit la Cour de cassation à modifier la rédaction de ses arrêts ni à expliciter la forme qu'ils prennent désormais. La justice étant rendue au nom du peuple français, formule qui figure en tête de chaque arrêt de la Cour de cassation, tout un chacun doit pouvoir en comprendre aisément les termes. Deux années après la mise en œuvre de ce changement, un premier retour d'expérience peut en être dressé : il s'avère extrêmement positif.

Certains ne se sont pas montrés d'emblée enthousiastes à l'idée de cette modification des pratiques. Irréductiblement attachés aux traditions et rétifs au changement ? Assurément pas, plutôt fervents adeptes de la concision qui permettait, à condition de détenir les clés du syllogisme juridique, de saisir rapidement la portée d'une décision.

Cependant, il était souvent nécessaire, en particulier au moment de l'envoi de la décision de la Cour de cassation au justiciable, d'en expliciter, parfois longuement, parfois avec même une pointe de doute et donc de réserves, sa motivation et sa portée. Cette explication de texte s'imposait spécialement dans le contentieux dévolu à la troisième chambre civile, contentieux technique s'il en est et mettant le plus souvent aux prises de nombreuses parties... De fait, les cassations partielles sont légion, notamment en droit de la construction.

Désormais, la Cour de cassation explicite la portée de la cassation qu'elle prononce. Dès lors, les justiciables que nous assistons et qui sont évidemment les premiers concernés par les arrêts rendus en comprennent plus facilement les termes ; de fait, nous sommes moins systématiquement interrogés sur l'interprétation à donner de la décision qui les intéresse et sur ce qui sera éventuellement de nouveau débattu devant la juridiction de renvoi.

Ce constat est encore plus marqué s'agissant des arrêts dont la motivation est enrichie. L'énoncé, par la Cour suprême, de sa *ratio decidendi* permet en effet une meilleure compréhension de ses choix. En particulier pour la partie qui subit un revirement de jurisprudence dont le juge, et non son conseil, lui explique désormais la genèse et la justification...

Or, ce point est essentiel : la compréhension, pour la partie perdante, de l'arrêt qui la déboute, est le préalable nécessaire à son acceptation, même si elle n'est pas immédiate. Et le justiciable s'avère très sensible au fait que le juge suprême veuille qu'il comprenne ses décisions, même si l'on ne saurait évidemment faire fi du particularisme et des subtilités de la technique de cassation.

En définitive, ce qui constitue une évolution pour le technicien de la cassation s'avère bien souvent être une révolution pour son client.

*« Il n'y a rien de négatif dans le changement, si c'est dans la bonne direction » (Winston Churchill)... On change rarement l'opinion des autres, mais on change quelques fois la sienne.*

<b>BAUX COMMERCIAUX</b> .....	3
Sauf stipulation particulière, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial n'est pas tenu d'en assurer la commercialité .....	3
Étendue du caractère non écrit d'une clause d'indexation ne variant qu'à la hausse .....	4
<b>CONSTRUCTION</b> .....	5
Preuve de la commande de travaux supplémentaires .....	5
<b>CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE</b> .....	6
Étendue des obligations du garant de livraison .....	6
<b>CONTRAT D'ARCHITECTE</b> .....	6
Obligation pour le juge d'examiner le caractère abusif d'une clause de conciliation .....	6
Responsabilité <i>in solidum</i> de l'architecte .....	7
<b>CONTRAT D'ENTREPRISE</b> .....	8
Le sous-traitant ne peut pas recourir au mécanisme de l'exception d'inexécution pour contraindre l'entrepreneur principal à délivrer une garantie de paiement .....	8
<b>EXPROPRIATION</b> .....	9
La renonciation au droit de rétrocession n'est pas possible tant que les conditions de sa mise en œuvre ne sont pas réunies .....	9
<b>VENTE IMMOBILIÈRE</b> .....	9
Rescision pour lésion : de la nécessité pour les juges du fond de prévoir dans quel délai l'acquéreur doit exercer l'option prévue à l'article 1681 du code civil .....	9

### **Sauf stipulation particulière, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial n'est pas tenu d'en assurer la commercialité**

- 3<sup>e</sup> Civ., 15 décembre 2021, pourvois n° 20-14.423 et 20-16.570, (B)

Cette affaire s'inscrit dans le contexte du développement, en périphérie urbaine, de grands centres commerciaux qui, s'ils impliquent de lourds investissements, ne génèrent pas toujours les résultats escomptés par les commerçants s'y installant.

En l'occurrence, le locataire d'un local à usage de prêt-à-porter situé dans un centre commercial a assigné son bailleur, propriétaire dudit centre, en résiliation du bail et paiement de dommages et intérêts.

Le preneur reprochait au bailleur de ne pas avoir assuré une commercialité du centre permettant l'exploitation pérenne de son fonds.

Sur la base de trois articles des conditions générales et particulières du contrat, la cour d'appel a retenu l'existence de l'obligation, à laquelle le bailleur avait manqué, "*de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée*". En conséquence de ce manquement, elle a condamné le bailleur à indemniser le locataire d'une perte de chance de réaliser les bénéfices escomptés.

Les deux parties ont formé un pourvoi en cassation.

Le bailleur a notamment soutenu que l'obligation "*de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée*" ne pouvait résulter que de stipulations particulières du bail, inexistantes en l'espèce, la cour d'appel ayant dès lors dénaturé les termes du contrat et violé la loi des parties.

Le locataire a quant à lui considéré que, même en l'absence de stipulations particulières du contrat, le propriétaire bailleur d'un centre commercial était, au titre de son obligation de délivrance prévue par l'article 1719 du code civil, tenu "*de mettre en œuvre les diligences raisonnables pour assurer un environnement commercial permettant au preneur d'exercer son activité dans des conditions normales*".

La Cour de cassation a rejeté les contestations du locataire en énonçant que "*le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulations particulières du bail, pas tenu d'en assurer la bonne commercialité*".

Cette solution s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence établie selon laquelle, en application de l'article 1719 du code civil, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial n'est, en l'absence de stipulation particulière, tenu que d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée.

Sur le pourvoi du bailleur, la troisième chambre civile a relevé que, pour retenir l'existence de l'obligation "*de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée*", la cour d'appel s'était fondée sur des stipulations du bail n'engendrant d'obligations qu'à la charge du preneur.

Réaffirmant qu'en l'absence de stipulation particulière le bailleur n'était pas tenu d'assurer la commercialité de la chose louée, elle est dès lors entrée en voie de cassation.

## Étendue du caractère non écrit d'une clause d'indexation ne variant qu'à la hausse

- 3<sup>e</sup> Civ., 12 janvier 2022, n° 21-11.169, (B)

Dans cette affaire, le bail commercial liant les parties comportait une clause d'échelle mobile stipulant que l'indexation annuelle de plein droit du loyer ne s'effectuerait "*que dans l'hypothèse d'une variation à la hausse du dernier indice, le loyer ne pouvant en aucun cas varier à la baisse*".

La cour d'appel a, d'une part, considéré que la stipulation susvisée contrevenait tant aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier qu'à celles de l'article L. 145-39 du code de commerce.

Elle a, d'autre part, retenu que l'intention du bailleur avait été de faire de tous les éléments de la clause une condition essentielle et déterminante de son consentement, de sorte que ladite clause était indivisible et que le maintien de certaines de ses stipulations était impossible.

Elle a en conséquence jugé la clause d'indexation non écrite en son entier.

Le pourvoi du bailleur soutenait, au principal, que la clause en litige ne contrevenait ni aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, ni à celles de l'article L.145-39 du code de commerce. Il faisait subsidiairement valoir que la stipulation interdisant la variation du loyer à la baisse pouvait être seule réputée non écrite, sans remettre en cause le principe de l'indexation.

Reprenant la solution dégagée par son arrêt du 30 juin 2021 (3<sup>e</sup> Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 19-23.038, en cours de publication), la Cour de cassation retient que la clause d'indexation ne jouant qu'en cas de hausse de l'indice de référence, si elle ne crée pas la distorsion prohibée par l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, contrevient aux dispositions de l'article L. 145-39 du code de commerce et doit être réputée non écrite en application de l'article L. 145-15 du même code.

Mais la sanction du réputé non écrit est-elle limitée à la seule stipulation écartant la réciprocité de la variation ou doit-elle entraîner l'éradication de la totalité de la clause ?

Cette question revêt un intérêt économique majeur.

Dans la première hypothèse le bailleur ne sera en effet tenu qu'à restitution des sommes perçues au titre de l'indexation irrégulière.

Dans la seconde, la restitution portera, dans la limite de la prescription de l'action en répétition de l'indu, sur la totalité des sommes versées par le preneur au titre de l'indexation. Au surplus, l'indexation étant censée n'avoir jamais existé, le loyer restera pour l'avenir figé à son montant initial.

Reprenant les termes de son arrêt du 30 juin 2021, la cour de cassation énonce que "seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite" et juge que, au regard de ce principe, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser l'indivisibilité de la clause.

Sans remettre en cause l'appréciation souveraine du juge du fond, la solution retenue impose donc à ce dernier de rechercher si, de manière objective, la stipulation contraire à l'article L. 145-39 du code de commerce peut ou non être retranchée de la clause sans porter atteinte à la cohérence de celle-ci et au jeu normal de l'indexation.

## Preuve de la commande de travaux supplémentaires

- 3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-20.409, (B)

Lorsque les parties sont convenues de travaux, il est fréquent qu'elles modifient le marché en cours de chantier, sans qu'elles jugent nécessaire de formaliser ces changements par écrit.

En l'absence de commande écrite du maître d'ouvrage, dans quelles conditions le constructeur peut-il obtenir le paiement de travaux supplémentaires?

Le contrat de louage d'ouvrage étant un contrat consensuel, la signature d'un acte n'est pas exigée pour sa validité. Ainsi, une commande orale est valable.

Un écrit peut cependant s'avérer nécessaire, non pour la validité de la convention, mais pour sa preuve. En effet, le code civil exclut dans certains cas que cette preuve puisse être rapportée autrement que par écrit. Ainsi, lorsqu'une des parties au moins n'est pas commerçante, les dispositions de l'article 1341 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, exigent un acte sous signature privé ou devant notaire lorsque le montant de l'obligation excède une certaine somme fixée par décret (1 500 euros). Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, cette règle est reprise par le nouvel article 1359 du code civil.

Il faut également observer qu'en matière de marchés à forfait, l'écrit est exigé par l'article 1793 du code civil, quel que soit le montant des travaux supplémentaires. La Cour de cassation n'a pas voulu étendre cette règle aux autres marchés, qui demeurent soumis au droit commun. Ainsi, le fait que les travaux supplémentaires aient été commandés oralement entre commerçants n'empêche pas leur prise en compte si le marché n'est pas à forfait (3<sup>e</sup> Civ., 12 juin 2014, pourvoi n° 13-19.410, Bull. 2014, III, n° 81). Le même principe vaut à l'égard des non-commerçants, lorsque le prix convenu est inférieur au seuil des 1 500 euros.

Au-delà de 1 500 euros, lorsqu'une des parties n'est pas commerçante, les dispositions de l'article 1341 ancien ou 1359 nouveau du code civil trouvent à s'appliquer, que le marché soit ou non à forfait. Peu important que la commande orale soit valable, le constructeur ne sera pas admis à la prouver par témoins, présomptions ou tout autre mode de preuve. Il ne pourra être dérogé à cette exigence d'un écrit que dans les cas prévus par la loi, notamment en présence d'un commencement de preuve par écrit (c'est-à-dire d'un écrit qui, émanant de celui qui conteste l'acte, rend vraisemblable ce qui est allégué) corroboré par d'autres moyens de preuve, en présence d'un aveu judiciaire, en cas d'impossibilité morale ou matérielle de se procurer une preuve littérale ou encore en cas de perte de l'acte par suite d'une force majeure.

Le présent arrêt vient rappeler ce principe en matière de travaux supplémentaires.

Les constructeurs doivent ainsi prendre soin de faire constater par écrit, sous la signature du maître d'ouvrage, les modifications du marché, à peine de voir rejeter leurs demandes de paiement, même lorsqu'ils prouvent que les travaux ont été exécutés. Le fait que le propriétaire de l'ouvrage ne se soit pas opposé à l'exécution des travaux n'y changera rien puisque la preuve par présomption n'est pas admise.

Les règles de preuve de l'article 1341 ancien ou 1359 nouveau du code civil n'étant pas d'ordre public, le juge pourra, toutefois, quand le maître d'ouvrage ne les invoque pas, prendre en compte d'autres modes de preuve. Dans la présente affaire, le maître d'ouvrage opposait à la demande l'absence d'un écrit.

## Étendue des obligations du garant de livraison

- 3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-17.218, (B)

Le constructeur de maison individuelle doit fournir au maître d'ouvrage une garantie pour le couvrir, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus (article L. 231-2, k et L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation).

Quelle est l'étendue exacte des obligations du garant lorsque l'ouvrage est affecté de malfaçons et/ou non-conformités apparues avant la réception ? En cas de défaillance du constructeur, le garant de livraison doit-il faire remédier à tous les désordres, quelle que soit leur gravité, ou seulement aux non-conformités substantielles et aux malfaçons qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination ?

Par le présent arrêt, la Cour de cassation juge que les obligations du garant de livraison ne doivent pas s'apprécier par rapport à la notion d'achèvement de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce texte précise les conditions dans lesquelles un ouvrage vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement peut être considéré comme achevé. Il prévoit que les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, pas plus que les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation. Ainsi, en VEFA, le garant financier de l'achèvement n'est pas tenu de financer la réparation de toutes les malfaçons ou non-conformités, mais seulement des plus graves.

Dans la présente affaire, la cour d'appel avait recherché si les désordres constatés présentaient le degré de gravité visé à l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation pour déterminer si la mesure de démolition-reconstruction réclamée par le maître d'ouvrage à l'encontre du garant était justifiée. Elle s'est ainsi déterminée par des motifs erronés car ce texte n'est pas applicable aux contrats de construction de maison individuelle. Au contraire du garant financier d'achèvement en VEFA, le garant de livraison en CCMI peut-être tenu de remédier aux désordres de faible gravité, afin que soit livré un ouvrage conforme aux prévisions contractuelles.

Le pourvoi est néanmoins rejeté, la cour d'appel ayant souverainement relevé que les non-conformités étaient soit non établies, soit dénuées de gravité, et que le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur était assuré après réalisation des travaux ordonnés, de telle sorte que la démolition et la reconstruction des maisons pouvaient être jugées disproportionnées.

## CONTRAT D'ARCHITECTE

### Obligation pour le juge d'examiner le caractère abusif d'une clause de conciliation

- 3<sup>e</sup> Civ., 19 janvier 2022, n° 21-11.095, (B)

Pour la réhabilitation d'un logement, un contrat d'architecte est conclu en 2012, qui prévoit qu'en cas de litige portant sur son exécution, les parties conviennent de saisir et de se soumettre à la commission de conciliation d'une association de consommateurs et ce, avant toute procédure judiciaire, sauf éventuellement mesures conservatoires.

En application de cette clause, dont la validité n'était pas contestée, la cour d'appel déclare irrecevable l'action du maître d'ouvrage contre l'architecte, faute de saisine préalable de l'association de consommateurs désignée.

Cette décision est cassée pour manque de base légale car les juges auraient dû examiner d'office la validité de la clause, qui était présumée abusive dans un contrat entre non-professionnel et professionnel.

En application des articles L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation et R. 132-2, 10°, devenu R. 212-2, 10° du même code, la clause qui a pour objet ou pour effet de supprimer ou entraver l'exercice d'actions en justice ou des voies de recours par le consommateur, notamment en obligeant le consommateur à saisir exclusivement une juridiction d'arbitrage non couverte par des dispositions légales ou à passer exclusivement par un mode alternatif de règlement des litiges, est présumée abusive, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire.

Les clauses imposant un mode alternatif de règlement des litiges peuvent priver la victime d'un dommage de son accès au juge car le défaut de mise en oeuvre de ce mode alternatif constitue une fin de non-recevoir (Ch. mixte., 14 février 2003, pourvoi n° 00-19.423, 00-19.424, Bull. 2003, Ch. mixte, n° 1) qui ne peut être régularisée en cours d'instance (Ch. mixte., 12 décembre 2014, pourvoi n° 13-19.684, Bull. 2014, Ch. mixte, n° 3).

Au visa des articles L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation et R. 132-2, 10°, devenu R. 212-2, 10° du même code, la Cour de cassation a jugé que la clause qui contraint le consommateur, en cas de litige, à recourir obligatoirement à une médiation avant la saisine du juge, est présumée abusive (1<sup>re</sup> Civ., 16 mai 2018, pourvoi n° 17-16.197). Tel est le cas de la clause du contrat d'architecte imposant une conciliation préalable.

Conformément à l'article R. 632-1 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, applicable au litige, il appartient au juge d'examiner d'office la régularité d'une telle clause : même si les parties ne soulèvent pas expressément son caractère abusif, le juge ne peut en faire application que s'il constate qu'elle était stipulée entre professionnels ou que si le professionnel rapporte la preuve de son caractère non-abusif.

On notera que l'article L. 612-4 du code de la consommation, qui n'était pas encore applicable au litige, interdit désormais toute clause ou convention obligeant le consommateur, en cas de litige, à recourir obligatoirement à une médiation préalablement à la saisine du juge.

## **Responsabilité *in solidum* de l'architecte**

- 3<sup>e</sup> Civ., 19 janvier 2022, n° 20-15.376 (B)

La clause du contrat d'architecte prévoyant que celui-ci ne pourra être tenu responsable ni solidairement ni *in solidum* des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération peut-elle aboutir à une limitation de la condamnation de ce constructeur à une fraction des dommages, même quand sa faute a concouru à la réalisation de l'entier préjudice ?

La clause d'exclusion de solidarité, insérée dans les contrats type proposés par l'ordre des architectes et présente dans un grand nombre de contrats, est source d'un abondant contentieux.

La Cour de cassation a, par le passé, approuvé les juges du fond qui avaient retenu que la clause n'était pas abusive au sens de l'article L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation, tout en excluant son application en matière de garanties légales des constructeurs, compte tenu des dispositions de l'article 1792-5 du code civil.

Dans la présente affaire, la cour d'appel, saisie de demandes sur le fondement de la responsabilité de droit commun, a considéré que la clause n'était pas abusive au motif qu'elle ne créerait pas de déséquilibre entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Elle cantonne la condamnation de l'architecte et de son assureur à la seule fraction des dommages correspondant à la part contributive de sa faute.

La cassation intervient du chef d'une violation des règles de l'obligation *in solidum*. On sait que chacun des coauteurs d'un même dommage, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné *in solidum* à la réparation de l'entier dommage, chacune de ces fautes ayant concouru à le causer tout entier, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilités entre les coauteurs, lequel n'affecte que les rapports réciproques de ces derniers, mais non le caractère et l'étendue de leur obligation à l'égard de la victime du dommage (T. confl. 14 févr. 2000, n° 02929).

Ainsi, l'obligation *in solidum* n'a pas pour objet de mettre à la charge d'une partie les conséquences de la faute des autres mais de résoudre la difficulté tenant à la pluralité des débiteurs de l'obligation de réparation d'un même dommage. L'obligation *in solidum* évite à la victime de partager son recours, avec les risques que cela comporte en cas d'insolvabilité de certains responsables.

La clause litigieuse, telle qu'elle est libellée, ne déroge pas à ce principe : elle ne limite pas la responsabilité de l'architecte, tenu de réparer les conséquences de sa propre faute, le cas échéant *in solidum* avec d'autres constructeurs. Elle ne saurait avoir pour effet de réduire le droit à réparation du maître d'ouvrage contre l'architecte, quand sa faute a concouru à la réalisation de l'entier dommage

## CONTRAT D'ENTREPRISE

### **Le sous-traitant ne peut pas recourir au mécanisme de l'exception d'inexécution pour contraindre l'entrepreneur principal à délivrer une garantie de paiement**

- 3<sup>e</sup> Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.372, (B)

La loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance protège le sous-traitant en imposant à l'entrepreneur principal, d'une part, de faire accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance par le maître de l'ouvrage et en l'obligeant, d'autre part, à fournir au sous-traitant une garantie de paiement sous la forme d'une caution personnelle et solidaire.

En cas de non-respect de ces dispositions d'ordre public, le sous-traitant peut se prévaloir de la nullité du contrat, le résilier unilatéralement ou, encore, demander au juge d'ordonner la délivrance de la garantie.

Peut-il choisir, au lieu d'user de ces facultés, de suspendre l'exécution de ses travaux tant qu'il n'obtient pas la garantie qui lui est due, c'est-à-dire de faire jouer l'exception d'inexécution ?

La réponse de la Cour de cassation est négative : si le sous-traitant n'use pas de sa faculté de résiliation unilatérale et n'invoque pas la nullité du contrat, celui-ci doit recevoir application.

On peut observer qu'au contraire du contrat d'entreprise principal, pour lequel la loi (article 1799-1 du code civil) prévoit la possibilité de suspendre l'exécution des travaux en l'absence de fourniture d'une garantie par le maître d'ouvrage, la loi du 31 décembre 1975 ne prévoit pas cette possibilité pour le sous-traitant.

Dès lors, l'exception d'inexécution ne peut être utilisée pour contraindre l'entrepreneur principal à délivrer la garantie car cela pourrait caractériser un abandon de chantier autorisant une résiliation du sous-traité aux torts du sous-traitant.

### **La renonciation au droit de rétrocession n'est pas possible tant que les conditions de sa mise en œuvre ne sont pas réunies**

- 3<sup>e</sup> Civ., 19 janvier 2022, n° 20-19.351, (B)

Selon l'article L. 421-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue par la déclaration d'utilité publique ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Dans l'affaire donnant lieu à l'arrêt commenté, une parcelle avait été expropriée en 2004 et l'ancien propriétaire avait conclu avec l'expropriant une convention en 2007 ayant notamment fixé le montant de son indemnité de dépossession et par laquelle il renonçait à son droit de rétrocession.

Le terrain n'ayant finalement pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, l'exproprié a saisi le tribunal de grande instance aux fins d'obtenir la rétrocession du bien, puis, faisant valoir que cette rétrocession était devenue impossible, l'indemnisation de ses préjudices.

Il résulte d'une jurisprudence ancienne qu'on ne peut valablement renoncer à un droit "d'ordre public" avant que ce droit ne soit acquis (3<sup>e</sup> Civ., 27 octobre 1975, pourvoi n° 74-11.656, Bull. civ. III, n° 310).

Faisant application de ce principe, la cour d'appel a considéré que la renonciation de l'exproprié au droit de rétrocession ne pouvait produire effet, dès lors qu'elle portait sur un droit qui n'était pas encore né lors de la signature de la convention.

L'expropriant a formé un pourvoi contre cette décision et fait valoir que le droit de rétrocession était né et acquis dès le prononcé de l'expropriation en 2004.

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

Elle énonce, d'abord, que le droit de rétrocession relève de l'ordre public de protection, de sorte que l'exproprié peut y renoncer une fois ce droit acquis.

Elle précise, ensuite, que ce droit ne peut être acquis avant que ne soient réunies les conditions de sa mise en œuvre, soit cinq ans après l'ordonnance d'expropriation si les biens n'ont pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique ou ont cessé de recevoir cette destination, soit, avant même l'expiration de ce délai, si le projet réalisé est incompatible avec celui déclaré d'utilité publique.

## VENTE IMMOBILIÈRE

### **Rescision pour lésion : de la nécessité pour les juges du fond de prévoir dans quel délai l'acquéreur doit exercer l'option prévue à l'article 1681 du code civil**

- 3<sup>e</sup> Civ., 5 janvier 2022, n° 20-18.918, (B)

En application de l'article 1674 du code civil, si le vendeur a été lésé de plus des sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente.

Lorsque la rescision pour lésion est admise, l'article 1681 du même code prévoit que l'acquéreur a le choix, soit de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, soit de garder le bien en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix global.

En principe, le délai dont dispose l'acquéreur pour exercer cette option est déterminé par la décision de justice qui admet la lésion.

Cette pratique permet d'éviter que ne perdure trop longtemps et pour une durée indéterminée l'incertitude qui pèse sur l'attribution finale de la propriété du bien.

Toutefois, dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, un jugement avait admis la rescision d'une vente pour lésion et constaté que l'acquéreur disposait de l'option lui permettant soit de laisser la rescision produire ses effets, soit d'en arrêter les effets en payant un supplément de prix, sans assortir cette option d'un délai.

L'acquéreur ayant attendu plusieurs années après cette décision avant d'exercer l'option, les vendeurs soutenaient qu'elle était tardive.

La Cour de cassation juge qu'en l'absence de délai prévu par la décision ayant admis la lésion, l'acquéreur doit exercer son choix dans un délai raisonnable.

Elle précise, en outre, que le caractère raisonnable du délai est souverainement apprécié par les juges du fond.

Cette affaire doit appeler l'attention des juges du fond sur la nécessité d'impartir un délai dans leur décision accueillant la rescision, afin de prévenir toute difficulté.



Retrouvez l'actualité de la Cour de cassation sur [courdecassation.fr](http://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° 6 – Février 2022

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