



**LETTRE DE LA TROISIÈME
CHAMBRE CIVILE**

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

Le droit rural et la Cour de cassation

Par Hubert Bosse-Platière

*Professeur des universités,
Conseiller en service extraordinaire
à la troisième chambre civile
de la Cour de cassation*



« *Qui terre a, guerre a* » (Molière, in *l'Amour médecin*).

Si le droit des personnes et de la famille, le droit des contrats et de la responsabilité, le droit processuel, le droit des sociétés, le droit social ou encore le droit pénal sont aisément rattachés aux attributions d'une des chambres de la Cour, il n'en est pas de même pour le droit régissant le monde rural.

Le droit rural, un bien commun

Cette matière souffre d'un mal congénital : son absence d'autonomie.

Souvent réduite un peu hâtivement et excessivement au droit des agriculteurs, le droit rural, *droit des pays, des paysans et des paysages*, « droit total » par excellence, concerne toutes les chambres, parce que les agriculteurs sont concernés par tous les droits. Certes, cette branche du droit connaît, de nos jours, des ramifications exponentielles. Mais le foisonnement de règles spéciales ne crée pas, *ispo jure*, une discipline académique.

Ainsi, « pêle-mêle », chacun s'accordera sur cette répartition évidente :

- à la première chambre civile, revient, au titre du droit de la famille et des successions, de déterminer si les biens reçus de son ascendant par le défunt en règlement d'une créance de salaire différé échappent au droit de retour légal des collatéraux privilégiés (*Civ. 1re., 1^{er} décembre 2021, n° 20-12.315*) ;

- à la deuxième chambre civile, de dire que l'accident corporel, exclusivement en lien avec la fonction d'outil d'une moissonneuse-batteuse et non avec sa fonction de circulation, dès lors que la machine, à l'arrêt, ne se trouvait plus en action de fauchage, mais en position de maintenance de la vis sans fin à l'origine du dommage n'est pas constitutif d'un accident

de la circulation au sens de la loi n° 85-677 du 5 juillet 1985 (2^e Civ., 9 décembre 2021, pourvoi n° 20-14.254, 20-15.991).

- à la troisième chambre civile, d'apprécier si le chant du coq et autre patrimoine sensoriel de nos campagnes caractérisent ou non un trouble anormal de voisinage (3^e Civ., 16 mars 2023, n° 22-11.658) ;

- à la chambre commerciale, économique et financière, de sanctionner, au milieu de bris de mots, des usurpations d'appellation d'origine (cf. Cass. com., 14 avr. 2021, n° 17-25.822, Synd. interprofessionnel de défense du fromage Morbier c/ Sté Fromagère du Livradois).

- à la chambre sociale, de juger si les temps de trajet des salariés agricoles peuvent éventuellement être assimilés à du temps de travail rémunéré (Cass. soc., 25 nov. 2020, n° 19-11.526 et 19-11.527).

- à la chambre criminelle, d'incriminer un GAEC pour la réalisation d'un réseau de drainage enterré en zone humide sans l'autorisation administrative requise (Crim., 22 mars 2016, pourvoi n° 15-84.949).

Indubitablement le droit rural, parce qu'il est le droit d'une *activité professionnelle* (agricole) déployée dans un *espace* (rural) s'intégrant dans un *marché* (agro-alimentaire) est un bien commun.

De l'immeuble à l'environnement

A cette explication un peu trop disciplinaire sans doute s'ajoute une raison historique.

En 1804, lorsque le Tribunal de cassation devient Cour, le droit rural n'existe pas et se confond avec le droit civil malgré les tentatives, toutes avortées, de création d'un code rural et ce, dès le début de la Révolution. Rien d'étonnant à une époque où plus de quatre Français sur cinq vivent à la campagne et où la plus grande partie de la population est paysanne. Quel sens aurait eu, rétrospectivement, la création à la Cour de cassation d'un *Théâtre d'agriculture et mesnage des champs*, cher à Olivier de Serres, alors que le code napoléonien, même qualifié de bourgeois, s'adressait à titre principal aux paysans ? Du reste, la langue du code civil en témoigne encore. L'immeuble par nature où tout s'écrit, se construit, s'échafaude est *le fundus, l'héritage rural...* et la définition des immeubles par destination, même récemment toilettée, fait toujours bucoliquement partie de notre droit positif : « *les ustensiles aratoires, les semences données aux fermiers ou métayers, les ruches à miel, les pressoirs, chaudières, alambics et tonnes [...], les pailles et engrais* » (C. civ., art. 524). La célèbre affaire dite « *des engrais* », qui consacra la notion d'enrichissement sans cause à la fin du XIX^e siècle (*Chambre des requêtes 15 juin 1892*), constitue moins la date de naissance du droit rural que le retour d'une notion de droit romain : « *De droit naturel, il est équitable que nul ne s'enrichisse aux dépens d'autrui* » (formule prêtée à Pomponius par le Digeste, 50, 17, 106).

Au final, c'est pour des raisons organisationnelles que l'imposant contentieux du statut du fermage dont la chambre sociale avait la responsabilité depuis 1943 fut confié en 1968 à la

troisième chambre civile qui venait d'être créée par la loi n° 67-523 du 3 juillet 1967, laquelle connaît ainsi de tous les baux, qu'ils soient d'habitation, commerciaux ou agricoles. Cette compétence rattachée à la « *chambre de l'immeuble* » fût heureuse car le statut du fermage est en prise directe avec la terre. L'ordre public statutaire est sans doute le seul pan du droit rural à pouvoir prétendre à un certain détachement vis-à-vis du *jus commune*. Pour le monde paysan, l'élaboration du statut, à la sortie de la seconde guerre mondiale a la valeur d'une conquête sociale. Pour les juristes, l'âme des ruralistes gît dans le statut du fermage. Du reste, la *déruralisation* programmée du code civil par la réforme en cours des contrats spéciaux (*adieu veau, vache, cochon couvée...*) n'émeut personne, preuve sans doute que la *décivilisation* du statut du fermage, nécessairement imparfaite car inatteignable (*chassez le droit commun, il revient au galop*), est déjà, au moins dans les esprits, consommée.

Ce lien ombilical qui relie le statut à la terre explique sa modernité. Aucune grande question agricole de notre temps ne lui échappe puisque ce mode de faire-valoir indirect couvre près de 3/4 de notre surface agricole utile soit près de 1/3 de notre territoire. Comment évoquer, de nos jours, le renouvellement des générations en agriculture, la lutte contre la financiarisation des terres ou contre l'artificialisation des sols, l'usage de fertilisants azotés ou de produits phytosanitaires, le développement actuel de l'agrivoltaïsme en plein champ, etc., sans prendre la mesure de ce droit d'usage quasi exclusif et quasi perpétuel sur la terre que procure au fermier le statut du fermage ?

Ainsi la troisième chambre civile, « *chambre de la propriété, des baux et de l'environnement* », ce qui inclut l'activité sylvicole (cf. 3^o civ., 28 septembre 2023 pourvoi n° 22-15.576), et qui s'est récemment vu confier le contentieux des coopératives agricoles, est-elle confrontée à des enjeux qui dépassent le cadre des relations entre les 4 millions de propriétaires terriens et les 496 000 agriculteurs. La part grandissante prise ces dernières décennies, dans le contentieux, par la législation relative au contrôle des structures ou par les SAFER témoignent, si besoin en était, que la terre - *transition agro-écologique oblige* (cf. C. rur., art. L. 1) - demeure un bien particulier. De tous les biens, relevait le Doyen Carbonnier, la terre est le seul qui soit en quantité finie. C'est aussi, le support de la vie humaine et plus largement, le bien essentiel pour la préservation du genre humain. C'est enfin, le support de tous les autres biens, si l'on met de côté les biens immatériels.

Et les SAFER, ordonnancées autour de comités techniques qualifiés parfois de « Parlements du foncier », expressions d'une démocratie participative territorialisée, ont beau être des organismes chargés, sous le contrôle de l'administration, de la gestion d'un service public administratif (CE, 20 nov. 1995, SAFER GHIL c/ Borel : Rec. CE 1995, p. 795), il appartient à l'ordre judiciaire de se prononcer sur les décisions prises par elles car leurs acquisitions et leurs rétrocessions demeurent soumises au droit privé (T. confl., 15 juin 1970, n° 01955 : D. 1970, 619).

Vers de nouvelles frontières

Pour autant, aussi puissant soit-il, ce lien avec la terre, avec *le fonds de terroir*, est insuffisant pour dessiner les frontières du droit rural.

L'élevage avec une finalité alimentaire hors-sol est depuis longtemps une activité agricole. L'élevage d'animaux en laboratoire, à raison de la maîtrise par l'homme du cycle biologique, sans finalité alimentaire également (*CE, sect., 8 juill. 2015, n° 369730 ; adde le développement des biocarburants*).

Et demain, qui sait ? La Cour de cassation aura peut-être à connaître d'un contentieux où il lui faudra déterminer si la culture de cellules, préalablement déposées dans une boîte de Pétri, à finalité alimentaire, - *aile ou cuisse cellulaires* -, est encore de *l'agri-culture*.

TABLE DES MATIÈRES

CONSTRUCTION.....7

Sous-traitance : précisions sur la qualification du contrat, le préjudice indemnisable du sous-traitant et la responsabilité du donneur d'ordre 7

Responsabilité du fait des éléments d'équipement adjoints à l'ouvrage : revirement de jurisprudence..... 10

COPROPRIÉTÉ..... 13

Le vote d'un copropriétaire en faveur d'une résolution de l'assemblée générale d'un syndicat des copropriétaires donnant quitus au syndic ne lui interdit pas de rechercher la responsabilité délictuelle de ce dernier 13

EXPROPRIATION..... 14

La dépossession d'une construction illégale n'ouvre pas droit à indemnisation, même si toute action en démolition est prescrite 14

SÉPARATION DES POUVOIRS 15

Le juge judiciaire ne saurait, au motif qu'il existe un bail commercial entre le preneur et la personne publique pour le compte de laquelle sont réalisés des travaux publics, connaître de demandes indemnitaires fondées sur les obligations nées du contrat, sans rechercher si le fait générateur des préjudices allégués ne réside pas exclusivement dans les travaux en cause 15

SERVITUDES..... 18

La prise en compte du risque incendie dans le cadre de relations de voisinage..... 18

Sous-traitance : précisions sur la qualification du contrat, le préjudice indemnisable du sous-traitant et la responsabilité du donneur d'ordre

- 3e Civ., 18 janvier 2024, pourvois n° 22-20.995, n° 22-22.224 et n° 22-22.302, publiés
- 3e Civ., 7 mars 2024, pourvoi n° 22-23.309, publié

La Cour de cassation apporte plusieurs précisions concernant la sous-traitance soumise au régime de la loi du 31 décembre 1975, s'agissant de la qualification du contrat, du préjudice indemnisable en cas de violation des obligations pesant sur le maître de l'ouvrage et de la responsabilité du donneur d'ordre du fait de son sous-traitant.

1. Critères permettant de qualifier un contrat de sous-traité au sens de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975

Le législateur, par la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, a voulu protéger certaines entreprises des risques d'impayés pour tenter de prévenir les défaillances en cascade. Au regard des obligations imposées à l'entreprise principale, mais également au maître de l'ouvrage, au profit du sous-traitant, parfois à peine de nullité du sous-traité, la qualification juridique du contrat passé par l'entreprise principale avec une tierce entreprise revêt une importance particulière et se retrouve donc au cœur de nombreux litiges. La sous-traitance doit pouvoir être distinguée d'autres contrats, tels que la vente ou la location par exemple, afin de déterminer si le prestataire peut bénéficier des règles protectrices de la loi du 31 décembre 1975.

Au sens de cette loi, la sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise ou d'une partie du marché public conclu avec le maître de l'ouvrage. Le contrat principal et le contrat de sous-traitance sont donc nécessairement des contrats d'entreprise. Même si le second contrat est un contrat d'entreprise, il ne relève pas de la loi du 31 décembre 1975 si le contrat principal est un contrat de vente. En outre, le contrat de sous-traitance ne peut porter que sur des prestations incluses dans le contrat principal.

Le critère du " travail spécifique " sera pertinent pour distinguer la sous-traitance de la simple fourniture de matériaux car c'est celui qui est utilisé pour distinguer l'entreprise de la vente. Pour d'autres contrats, tels que la fourniture de matériel adapté, notamment lorsqu'elle s'accompagne du prêt de la main d'œuvre nécessaire à son montage ou son utilisation, la qualification peut se montrer délicate. Dans certains cas, la Cour de cassation avait eu recours au critère de la " participation directe par apport de conception, d'industrie ou de matière à l'acte de construire, objet du marché principal ". Ce critère avait permis d'exclure la qualification de sous-traité pour des contrats portant sur la location d'échafaudage avec main d'oeuvre pour la pose, la dépose et le transport.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 18 janvier 2024 ici commenté, un sous-traitant de premier rang était chargé de travaux de démolition et de terrassement, comprenant le déblai, le chargement des déblais sur les véhicules de transport, le transport pour la mise en remblai ainsi que l'évacuation des terres excédentaires. La cour d'appel a constaté que l'évacuation, le transport et le traitement des terres excavées sur les différents sites avaient été confiés à une autre entreprise. Le maître de l'ouvrage contestait que ce prestataire puisse être considéré comme un sous-traitant de second rang au motif qu'il n'avait pas participé de manière directe à l'acte de construire. La cour d'appel, au contraire, lui a reconnu cette qualité en constatant qu'il avait mis en oeuvre des compétences techniques et logistiques complexes pour réaliser ses prestations, de sorte que son intervention ne pouvait être réduite à la fourniture de bennes ou à l'évacuation en déchetterie. Elle est approuvée par la Cour de cassation, qui, au visa de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1975, rappelle qu'à la qualité de sous-traitant celui qui exécute, au moyen d'un contrat d'entreprise, tout ou partie d'un contrat d'entreprise conclu entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur principal.

Ces seules circonstances suffisent à qualifier le contrat de sous-traité. Si le second contrat est bien un contrat d'entreprise et non un contrat de vente ou de location par exemple, et s'il a pour objet de confier à un tiers l'exécution de tout ou partie de l'ouvrage qui fait l'objet du marché principal, on est en présence d'un sous-traité soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1975. Le même principe s'applique aux rangs suivants : si le sous-traitant conclut un contrat d'entreprise ayant pour objet l'exécution de tout ou partie de l'ouvrage, le prestataire peut être qualifié de sous-traitant de second rang.

2. Préjudice indemnisable du sous-traitant en cas de manquement du maître de l'ouvrage à ses obligations

Pour renforcer la protection du sous-traitant, le législateur a souhaité responsabiliser le maître de l'ouvrage, en l'obligeant à s'assurer que l'entreprise principale respecte ses obligations. Ainsi, l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 oblige le maître de l'ouvrage qui a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant, à mettre l'entrepreneur principal en demeure de le lui présenter pour qu'il l'accepte et agrée ses conditions de paiement. Si le sous-traitant accepté et dont les conditions de paiement ont été agréées ne bénéficie pas de la délégation de paiement, le maître de l'ouvrage doit alors exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni une caution.

Le maître de l'ouvrage qui manque à l'une ou l'autre obligation engage sa responsabilité délictuelle à l'égard du sous-traitant.

Par l'arrêt du 7 mars 2024 ici commenté, la Cour de cassation clarifie la nature et l'assiette du préjudice indemnisable selon le manquement invoqué.

Si le maître de l'ouvrage, qui a connaissance de la présence d'un sous-traitant sur le chantier, s'abstient de mettre en demeure l'entrepreneur principal de s'acquitter de ses obligations, il fait perdre à celui-ci le bénéfice de l'action directe. Dans cette hypothèse, le préjudice du sous-traitant doit être apprécié au regard de ce que le maître d'ouvrage restait

devoir à l'entrepreneur principal à la date à laquelle il a eu connaissance de la présence de celui-ci sur le chantier ou des sommes qui ont été versées à l'entreprise principale postérieurement à cette date.

En revanche, le maître de l'ouvrage, qui omet d'exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie, sauf délégation de paiement, la fourniture d'une caution, prive le sous-traitant du bénéfice d'une garantie lui assurant le complet paiement du solde de ses travaux. Le préjudice réparable est alors égal à la différence entre les sommes que le sous-traitant aurait dû recevoir si une délégation de paiement lui avait été consentie ou si un établissement financier avait cautionné son marché et celles effectivement reçues. L'indemnisation accordée au sous-traitant est donc déterminée par rapport aux sommes restant dues par l'entrepreneur principal au sous-traitant. A cet égard, il importe peu que les travaux exécutés par le sous-traitant ne puissent être facturés par l'entrepreneur principal au maître de l'ouvrage compte tenu des règles du forfait si ces travaux, prévus par le sous-traité, concourent bien à l'exécution de l'ouvrage faisant l'objet du marché principal : même si le maître de l'ouvrage, dans ses rapports avec l'entreprise principale, n'a pas accepté d'en payer le prix au-delà du forfait, il devra en indemniser le sous-traitant. Le maître de l'ouvrage ne pourra se prévaloir des règles du forfait que si le sous-traité y est soumis, pour déterminer les sommes dues par l'entrepreneur principal au sous-traitant.

Que le marché principal soit ou non forfaitaire, le maître de l'ouvrage n'est, en tout état de cause, pas tenu d'indemniser le sous-traitant des travaux qui ne concourent pas à l'exécution de l'ouvrage confié à l'entrepreneur principal, car de tels travaux ne relèvent pas de la sous-traitance. Le sous-traitant, sur lequel pèse la charge de la preuve du préjudice, doit démontrer que les travaux exécutés lui ont été confiés pour l'exécution de tout ou partie du marché principal, constitué du contrat initial et de ses éventuels avenants.

Lorsque, du fait du manquement de l'entreprise principale à ses propres obligations (délégation de paiement ou cautionnement), le sous-traité est annulé sur le fondement de l'article 14 de la loi du 31 décembre 1975, le sous-traitant peut réclamer l'indemnisation du juste coût de ses travaux, sans être limité par le prix fixé par le sous-traité. La Cour de cassation est récemment venue apporter trois précisions importantes. D'abord, la nullité du sous-traité est susceptible d'être couverte par une exécution volontaire du contrat en connaissance de la cause de nullité par le sous-traitant (3e Civ., 23 novembre 2023, pourvoi n° 22-21.463, publié). Ensuite, le maître de l'ouvrage satisfait à ses obligations s'il met en demeure l'entreprise principale de délivrer une caution dès qu'il a connaissance de la présence du sous-traitant, même si celui-ci choisit de poursuivre la nullité du contrat au motif que la caution n'a pas été obtenue préalablement ou concomitamment au sous-traité (3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 21-15.239, publié). Enfin, le sous-traitant ne peut réclamer, au titre du juste coût de ses travaux, les sommes qu'il a engagées pour remédier à des désordres résultant de la mauvaise exécution des travaux sous-traités (3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 22-13.330, publié).

Par l'arrêt du 18 janvier 2024, la Cour de cassation éclaire un autre point : il ne suffit pas que la nullité du sous-traité soit encourue pour que le sous-traitant puisse réclamer le juste coût de ses travaux indépendamment de leur prix convenu. Il faut que le contrat soit

effectivement annulé pour que ce prix puisse être écarté. Si le sous-traitant ne réclame pas l'annulation du sous-traité ou si celle-ci est refusée, le prix prévu par ce contrat peut être opposé par le maître de l'ouvrage pour déterminer l'indemnité due.

3. Responsabilité de l'entreprise principale à l'égard du maître de l'ouvrage du fait du sous-traitant

On sait que la responsabilité des commettants du fait des préposés, prévue par l'article 1384 devenu 1242 du code civil, ne trouve pas à s'appliquer lorsqu'est demandé à l'entreprise principale de répondre des actes de son sous-traitant. Si, à l'occasion des travaux, le sous-traitant cause des dommages à un tiers, en perçant accidentellement une canalisation par exemple, le donneur d'ordre n'en est pas responsable s'il n'a pas contribué par son propre fait au dommage (3e Civ., 22 septembre 2010, pourvoi n° 09-11.007, Bull. 2010, III, n° 166).

Mais lorsque le dommage est causé au maître de l'ouvrage, les règles applicables ne sont pas identiques. En effet, le maître de l'ouvrage et l'entreprise principale sont liés à par un contrat de louage d'ouvrage et, aux termes mêmes de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1975, si l'entreprise principale confie tout ou partie de l'exécution de ce contrat à un sous-traitant, ce dernier intervient sous sa responsabilité. La jurisprudence en déduit logiquement que l'entreprise principale est responsable de la mauvaise exécution, par le sous-traitant, de l'ouvrage sous-traité (3e Civ., 13 mars 1991, pourvoi n° 89-13.833, Bulletin 1991 III N° 91). Le recours à la sous-traitance ne modifie pas les obligations contractées à l'égard du maître de l'ouvrage et les fautes du sous-traitant ne constituent pas pour l'entreprise principale une cause étrangère exonératoire de responsabilité.

Par l'arrêt du 18 janvier 2024 ici commenté, la Cour de cassation précise, toutefois, que cette responsabilité ne concerne que l'exécution des travaux qui font l'objet des marchés. Ainsi, sauf stipulation contractuelle contraire, le donneur d'ordre ne répond pas des manquements du sous-traitant commis à l'égard de ses propres sous-traitants au regard des obligations imposées par la loi du 31 décembre 1975. Le maître de l'ouvrage, condamné à indemniser le sous-traitant de second rang sur le fondement de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975, peut rechercher à titre récursoire la responsabilité du sous-traitant de premier rang mais il ne pourra rechercher l'entreprise principale que si le marché conclu avec elle prévoyait une telle responsabilité pour autrui.

*

Responsabilité du fait des éléments d'équipement adjoints à l'ouvrage : revirement de jurisprudence

- 3e Civ., 21 mars 2024, pourvoi n°22-18.694, publié

Revenant sur sa jurisprudence, la Cour de Cassation juge désormais que si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des

désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs.

La Cour de cassation jugeait, avant 2017, que l'impropriété à destination de l'ouvrage, provoquée par les dysfonctionnements d'un élément d'équipement adjoint à la construction existante, ne relevait pas de la garantie décennale des constructeurs.

Puis, elle a procédé à un revirement de jurisprudence la conduisant à considérer que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relevaient de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendaient l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (3e Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-19.640, Bull. 2017, III, n° 71 ; 3e Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323, Bull. 2017, III, n° 100).

Elle a également écarté l'application de l'article L. 243-1-1, II, du code des assurances - selon lequel les obligations d'assurance des constructeurs ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles - lorsque les désordres affectant l'élément d'équipement installé sur existant rendent l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination (3e Civ., 26 octobre 2017, pourvoi n° 16-18.120, Bull. 2017, III, n° 119). Ce revirement de jurisprudence poursuivait, en premier lieu, un objectif de simplification de la notion d'élément d'équipement en permettant de ne plus distinguer selon que ce dernier était d'origine ou seulement adjoint à l'existant. Il visait, en second lieu, une meilleure protection des maîtres de l'ouvrage appelés de plus en plus fréquemment à réaliser des travaux de rénovation ou d'amélioration de l'habitat existant.

Toutefois, la Cour de cassation a été conduite à préciser la portée de ces nouvelles règles en jugeant que les désordres affectant un élément d'équipement adjoint à l'existant et rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne relevaient de la responsabilité décennale des constructeurs que lorsqu'ils trouvaient leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner (3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 19-20.231, publié).

La distinction ainsi établie, entre éléments d'équipement inertes ou destinés à fonctionner, a conduit à complexifier les régimes de responsabilité applicables, au risque d'exclure des garanties légales du constructeur les dommages causés par les éléments d'équipement d'origine. En outre, elle a conditionné l'application de la responsabilité décennale à un critère tenant à l'aptitude à fonctionner qui était jusqu'alors utilisé pour distinguer les éléments d'équipement dissociables bénéficiant de la garantie de bon fonctionnement.

Saisi d'un nouveau pourvoi en la matière, la Cour de cassation a réexaminé l'ensemble de sa jurisprudence et pour ce faire, elle a consulté les acteurs du secteur pour recueillir leurs observations quant aux effets de ces règles énoncées depuis cinq ans. Ces consultations ont montré que les installateurs d'éléments d'équipement destinés à fonctionner ne souscrivaient pas plus que par le passé à l'assurance obligatoire des constructeurs. La jurisprudence initiée en 2017 ne s'est donc pas traduite par une protection accrue des maîtres de l'ouvrage ou une meilleure indemnisation que celle dont ils pouvaient déjà

bénéficiaire au titre d'autres garanties d'assurance, notamment celles attachées à l'habitation en cas de dommages ou celle facultative des constructeurs.

Ces considérations, tant juridiques que pratiques, ont amené la Cour de cassation à décider désormais que si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs.

Ce revirement de jurisprudence ne prive pas les maîtres de l'ouvrage de tout recours. En effet, si ces derniers ne peuvent plus bénéficier de l'assurance obligatoire, ils peuvent obtenir l'indemnisation du sinistre causé par des éléments d'équipement adjoints aux ouvrages existants auprès de leur assureur multirisques-habitation et/ou mobiliser la garantie facultative d'assurance de l'installateur de cet élément.

La jurisprudence nouvelle s'applique aux instances pendantes devant les juridictions du fond dès lors qu'elle ne porte pas d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique ni au droit d'accès au juge.

LES REGLES DESORMAIS APPLICABLES AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT

• **Éléments d'équipement d'origine**

- Si l'élément d'équipement, dissociable ou indissociable, a été installé lors de la construction, les désordres l'affectant relèvent de la garantie décennale s'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ou portent atteinte à la solidité de celui-ci. (article 1792 du code civil)
- Si l'élément d'équipement indissociable a été installé dès l'origine, les désordres l'affectant, s'ils ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage dans son entier, peuvent relever de la garantie décennale dès lors qu'ils portent atteinte à la solidité de cet élément d'équipement. (article 1792-2 du code civil)
- Si l'élément d'équipement d'origine est dissociable de l'ouvrage, les désordres l'affectant, s'ils ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage dans son entier, sont susceptibles de relever de la garantie de bon fonctionnement. (article 1792-3 du code civil)

• **Éléments d'équipement installés sur l'ouvrage existant**

- Si l'élément d'équipement installé en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage est constitutif en lui-même d'un ouvrage, son impropriété à destination ou l'atteinte à sa solidité relève de la garantie décennale. (article 1792 du code civil)
- Si l'élément d'équipement installé en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constitue pas en lui-même un ouvrage, il ne relève ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Le vote d'un copropriétaire en faveur d'une résolution de l'assemblée générale d'un syndicat des copropriétaires donnant quitus au syndic ne lui interdit pas de rechercher la responsabilité délictuelle de ce dernier

- 3e Civ., 29 février 2024, pourvoi n° 22-24.558, publié

Le quitus consiste pour une partie à libérer son co-contractant de son obligation contractuelle, dans la limite des faits portés à sa connaissance.

Un copropriétaire, qui n'a pas de lien de droit avec le syndic, peut se prévaloir de la faute commise par celui-ci dans l'exercice de son mandat, peu important que celle-ci soit ou non détachable de ses missions (3e Civ., 6 mars 1991, pourvoi n° 89-18.758, Bull. 1991, III, n° 79).

Il était déjà admis, tant par la doctrine que par les juges du fond, que s'il faisait obstacle à l'action du syndicat des copropriétaires en réparation des dommages causés par des manquements connus imputables au syndic, le quitus était indifférent à l'action en responsabilité délictuelle du copropriétaire contre le syndic tendant à la réparation d'un préjudice personnel.

Mais le vote du quitus par le copropriétaire poursuivant le prive-t-il de son action indemnitaire à l'encontre du syndic ? Telle était la question posée par le pourvoi ayant donné lieu à l'arrêt ici commenté.

Les juridictions du fond restant partagées à ce sujet, la Cour de cassation s'est interrogée sur la nature et la portée du vote du copropriétaire.

S'agissant des textes, il peut être rappelé, d'une part, que la seule conséquence légale d'un vote individuel favorable à un projet de résolution est l'irrecevabilité de l'action de son auteur en annulation de la délibération, en application de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, d'autre part, qu'en matière de charges, l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation de compte individuel de chacun des copropriétaires.

Ainsi, au sein de l'organe délibérant qu'est l'assemblée générale, le vote favorable du copropriétaire ne peut être regardé que comme exprimant son accord, à titre individuel, avec la proposition de quitus que seul le syndicat des copropriétaires peut délivrer. Emanant d'un tiers à la relation contractuelle qui unit le syndicat au syndic, ce vote ne saurait, par lui-même, valoir quitus du copropriétaire à l'égard de ce dernier.

Il ne peut davantage s'analyser en une renonciation explicite et non-équivoque du copropriétaire à agir à titre personnel.

Dans la continuité de la jurisprudence précitée, la Cour de cassation en déduit que le copropriétaire, qui vote en faveur d'une résolution de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires donnant quitus au syndic, s'il n'est pas recevable à demander, en application de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, l'annulation de cette résolution, peut rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute.

EXPROPRIATION

La dépossession d'une construction illégale n'ouvre pas droit à indemnisation, même si toute action en démolition est prescrite

- 3e Civ., 15 février 2024, pourvoi n° 22-16.460, publié

Selon une jurisprudence bien établie, la troisième chambre civile, pose pour principe qu'en matière de fixation des indemnités d'expropriation, seul peut être indemnisé le préjudice reposant sur un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation.

Ainsi, à titre d'exemples, ne peuvent prétendre à une indemnisation les titulaires d'une autorisation d'occupation précaire ayant pris fin avant l'ordonnance d'expropriation (3e Civ., 15 juin 1977, pourvoi no 76-70.305, Bull. III, no 266 ; 3e Civ., 31 octobre 2001, pourvoi n° 00-70.176), les copropriétaires du bien exproprié invoquant une perte de stationnement, alors que le règlement de copropriété prohibait ce stationnement (3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-13.562) ou encore le propriétaire exproprié sollicitant une indemnisation de la perte de revenus locatifs pour un bien loué comme habitation principale ne répondant pas aux critères du logement décent que le bailleur est tenu de délivrer à son preneur (3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-23.792, publié).

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, l'expropriation portait sur une parcelle située dans un secteur inconstructible, sur laquelle une construction avait été édifiée irrégulièrement. L'expropriée demandait cependant une indemnisation correspondant à la valeur de cette construction, estimant que l'action en démolition était prescrite.

La cour d'appel a d'abord énoncé que ne donnait pas droit à indemnisation le préjudice afférent à une construction édifiée illégalement, sauf si l'infraction pénale était prescrite.

Puis, constatant l'existence d'une instance pénale en cours, et estimant qu'il existait une contestation sérieuse, non sur l'illégalité de la construction, admise par tous, mais sur la prescription de l'action en démolition, elle a fixé l'indemnité de dépossession par alternative, soit à la valeur d'un terrain nu, soit à celle du bâtiment selon que l'illégalité de celui-ci serait « judiciairement reconnue » ou non.

La Cour de cassation était invitée par le pourvoi à se prononcer sur la possibilité d'indemniser la perte de la construction irrégulièrement édifiée, sans permis de construire et sur un terrain inconstructible, dans l'hypothèse où l'action en démolition serait prescrite.

Refusant de considérer que la prescription de l'action en démolition (pénale ou civile) autoriserait l'indemnisation de la dépossession d'une construction irrégulièrement édifiée et qui le demeure au jour de l'expropriation, la troisième chambre civile juge que, faute pour son propriétaire de pouvoir invoquer un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, la dépossession d'une construction édifiée irrégulièrement et située sur une parcelle inconstructible, n'ouvre pas droit à indemnisation, même si toute action en démolition est prescrite à la date de l'expropriation.

Elle censure donc la cour d'appel qui avait alloué, dans l'une des branches de l'alternative, une indemnité pour la perte d'une construction dont elle avait pourtant constaté qu'elle avait été irrégulièrement édifiée sur une parcelle inconstructible.

SÉPARATION DES POUVOIRS

Le juge judiciaire ne saurait, au motif qu'il existe un bail commercial entre le preneur et la personne publique pour le compte de laquelle sont réalisés des travaux publics, connaître de demandes indemnitaires fondées sur les obligations nées du contrat, sans rechercher si le fait générateur des préjudices allégués ne réside pas exclusivement dans les travaux en cause

- 3e Civ., 14 mars 2024, pourvoi n° 22-24.222, publié

L'office du juge de la mise en état est difficile. Jusqu'à son dessaisissement, il est seul compétent pour statuer, dans un temps contraint, sur les demandes présentées postérieurement à sa désignation, telles que définies par l'article 789 du code de procédure civile.

A cet égard, il lui revient, notamment, de connaître des exceptions de procédure, au nombre desquelles figurent les exceptions d'incompétence. Ainsi, lorsque la détermination de la compétence dépend d'une question de fond, le juge de la mise en état doit statuer par des dispositions distinctes sur cette question et sur la compétence (article 79 du même code). S'il est excipé devant lui d'une incompétence de l'ordre juridictionnel judiciaire au profit de l'ordre juridictionnel administratif, le règlement de cette question implique de déterminer si la relation qui unit les parties au litige relève du droit public ou du droit privé. Cependant, la circonstance qu'elles soient unies par un contrat de droit privé ne suffit pas à écarter l'effet attractif de certaines règles. Tel est le cas en matière de responsabilité pour dommages de travaux publics.

Dans la présente affaire, des preneurs à bail de la Ville de Paris, occupant des locaux situés dans un ensemble immobilier abritant un célèbre théâtre de la capitale, avaient saisi le juge

judiciaire d'une action indemnitaire à raison de dommages subis à l'occasion de l'accomplissement de travaux sur l'ouvrage public en question.

Mais alors que les demandeurs soutenaient que leur bailleuse avait, à cette occasion, manqué à son obligation de délivrance et de jouissance paisible de la chose louée (article 1719 du code civil), la Ville de Paris objectait que les préjudices allégués avaient, en réalité, la nature de dommages de travaux publics, lesquels relèvent de la compétence exclusive du juge administratif, en vertu d'un système de responsabilité qui, s'il fut rattaché à l'origine à la loi du 28 pluviôse an VIII, est en réalité essentiellement jurisprudentiel (CE, 10 juin 1921, Commune de Monségur, Rec.). La Ville de Paris avait, dès lors, excipé de l'incompétence du juge judiciaire pour connaître de demandes, étrangères, selon elle, à la relation contractuelle.

La cour d'appel, à l'instar du juge de la mise en état, écarta l'exception d'incompétence. Toutefois, alors que le premier juge avait dénié aux travaux litigieux la qualification de travaux publics, la cour d'appel a reconnu leur existence, tout en considérant qu'il restait une place pour la compétence judiciaire, au motif que l'action en cause n'avait pas, selon elle, " pour objet la réparation de dommages de travaux publics " et que " les préjudices invoqués, fussent-ils établis et imputables aux travaux publics incriminés, ne donneront lieu à réparation par le juge judiciaire qu'à la condition que soit établie une faute du bailleur, sans que puisse être invoquée la responsabilité sans faute du maître d'ouvrage public en cas de dommage anormal ".

Par l'arrêt ici commenté, la troisième chambre civile casse cette décision.

Elle juge que si la juridiction judiciaire est compétente pour connaître d'une action en indemnisation formée par le preneur d'un local donné à bail commercial par une personne publique, la juridiction administrative est seule compétente pour connaître de l'action en indemnisation de dommages de travaux publics, alors même qu'il existe un bail commercial entre la personne publique pour le compte de laquelle sont effectués les travaux et la victime de ces dommages. Dans ce cas, précise l'arrêt, il appartient au juge judiciaire saisi d'une exception d'incompétence de déterminer, indépendamment du fondement juridique invoqué, si les demandes ne tendent pas à la réparation de dommages causés par des travaux publics. Le raisonnement de la cour d'appel est ainsi censuré non pas en ce qu'il énonce qu'il revient au juge judiciaire de connaître d'une action tendant à engager la responsabilité contractuelle de la personne publique bailleuse, mais en tant qu'il écarte l'exception d'incompétence sans déterminer au préalable si les préjudices invoqués étaient ou non imputables à un fait générateur distinct des travaux publics dont l'existence était constatée.

Il est acquis que la gestion de son domaine privé par une personne publique ne constitue pas un service public. Les actes qui se rattachent à la gestion de ce domaine constituent des actes de droit privé relevant du juge judiciaire (CE, 7 décembre 1844, Finot, Rec.). En effet, relèvent du juge judiciaire les litiges relatifs aux contrats d'occupation du domaine privé (TC 2 juin 1975, N° 02003, Rec.), au refus de renouvellement du bail (TC, 17 avril 2000, n° 3178) ou encore au montant du loyer pratiqué (TC 22 mai 1995, n° 2942, aux T.). Plus récemment,

systematisant sa jurisprudence, le Tribunal des conflits a retenu que " la contestation par une personne privée de l'acte, délibération ou décision du maire, par lequel une commune ou son représentant, gestionnaire du domaine privé, initie avec cette personne, conduit ou termine une relation contractuelle, quelle qu'en soit la forme, dont l'objet est la valorisation ou la protection de ce domaine et qui n'affecte ni son périmètre ni sa consistance, ne met en cause que des rapports de droit privé et relève, à ce titre, de la compétence du juge judiciaire ; qu'il en va de même de la contestation concernant des actes s'inscrivant dans un rapport de voisinage " (TC, 22 novembre 2010, SARL Brasserie du Théâtre c/ Commune de Reims, C3764 , au Rec.). A cet égard, il a notamment été jugé qu'un litige ayant pour objet la résolution d'un contrat de bail portant sur un immeuble dépendant du domaine privé et dépourvu de clause exorbitante du droit commun relève de la compétence de la juridiction judiciaire (1re Civ., 4 juillet 2019, pourvoi n° 18-20.842, publié). Le litige qui oppose un preneur à son bailleur personne publique, au titre de travaux que celle-ci entreprend, aurait donc pu être regardé comme ressortissant à la compétence judiciaire. Or, la jurisprudence admet que l'assureur, venant aux droits du locataire, exerce contre le bailleur une action de nature contractuelle en réparation, par exemple, d'une infiltration provenant d'un appartement voisin ou d'une dalle de parking formant toit-terrasse appartenant à celui-ci (3e Civ., 14 mai 1997, pourvoi n° 95-14.517, Bull. n° 105 ; 3e Civ., 5 juin 2002, pourvoi n° 00-21.519, Bull. n° 130).

La troisième chambre a toutefois considéré qu'un tel raisonnement, appliqué au cas où les dommages reprochés au bailleur résultent de travaux publics effectués pour son compte, conduirait à méconnaître le régime de responsabilité objective existant en la matière, dérogeant au droit commun.

En effet, si des troubles du voisinage relèvent du juge judiciaire lorsqu'ils sont causés par un chantier ordonné par une personne publique, dès lors qu'il n'a pas pour objet un ouvrage public et n'ont pas la nature de travaux publics (3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 21-12.107, publié), ont le caractère de travaux publics les travaux immobiliers répondant à une fin d'intérêt général et qui comportent l'intervention d'une personne publique, soit en tant que collectivité réalisant les travaux, soit comme bénéficiaire de ceux-ci (TC, 8 novembre 2021, C4225, T.). Il en résulte qu'alors même que la personne publique bailleuse est tenue aux obligations nées du contrat, notamment celles de délivrance et de jouissance paisible, le rapport de droit privé qui régit la relation contractuelle ne saurait faire échec au caractère attractif du régime de responsabilité administrative ouvrant droit à la réparation de dommages de travaux publics en cas de préjudice anormal spécial (CE Section, 20 nov. 1992, Commune de Saint-Victoret, n° 84223, publié au Recueil Lebon ; CE, 18 novembre 1998, Société Les Maisons de Sophie, n° 172915 , publié au Recueil Lebon) étant précisé que la jurisprudence se réfère désormais à la notion de " gravité " au lieu et place de celle " d'anormalité " (CE, 16 décembre 2013, n° 355077, inédit)

Au présent cas, la décision de la cour d'appel avait pour effet d'attirer le litige devant le juge judiciaire sans trancher la question, qui était préalable, de savoir si les préjudices allégués étaient imputables à des travaux publics, ce qui ne laissait plus de place, au titre du même fait générateur, à une action contractuelle, ou si s'intercalait dans la chaîne de responsabilité un fait générateur distinct, imputable à la personne publique en cause non en sa qualité de bénéficiaire des travaux publics mais de celle de bailleur.

La prise en compte du risque incendie dans le cadre de relations de voisinage

- 3e Civ., 25 janvier 2024, pourvoi n° 22-14.081, publié
- 3e Civ., 25 janvier 2024, pourvoi n° 22-16.920, publié

Par ces deux arrêts du même jour, la Cour de cassation vient apporter des précisions sur la prise en compte du risque d'incendie dans le cadre de relations de voisinage.

Dans la première affaire (pourvoi n° 22-14.081), se posait la question de savoir à quelle condition peut être recherchée la responsabilité du propriétaire d'un terrain non bâti à partir duquel s'est propagé un feu de broussailles ayant entraîné la destruction d'une maison d'habitation construite sur le fonds voisin. Comme on le sait, par dérogation au droit commun en matière de responsabilité du fait des choses, la victime de dommages causés par un incendie doit, en vertu de l'article 1384 alinéa 2 du code civil, dont les dispositions sont désormais reprises à l'article 1242 alinéa 2, prouver la faute du détenteur du bien dans lequel l'incendie a pris naissance. En l'espèce, la cour d'appel avait fait droit à la demande indemnitaire de l'assureur, subrogé dans les droits des personnes sinistrées, dirigée contre l'assureur du propriétaire du fonds voisin, en retenant que ce dernier avait manqué à son obligation de débroussaillage prévue par l'article L. 134-6 du code forestier.

Ainsi que le précise l'article L. 131-10 de ce code, l'on entend par débroussaillage, « les opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies (...) ». Ces opérations relèvent des mesures communes aux bois et forêts classés à risque d'incendie, dont le champ d'application territorial est défini à l'article L. 133-1. Si l'obligation légale de débroussaillage est souvent présentée comme une servitude légale d'utilité publique, les dispositions des articles L. 134-6 et L. 134-8 du code forestier distinguent, notamment, selon que sont en cause des « constructions », « chantiers » ou « installations », ou que le terrain est situé en zone urbaine au sens de la réglementation d'urbanisme. En effet, dans le premier cas de figure, l'obligation pèse sur le propriétaire de l'édifice concerné et implique qu'il procède au débroussaillage, le cas échéant en pénétrant sur le fonds voisin, selon une profondeur définie par le code et que le maire peut porter à 100 mètres. Dans le second cas de figure, l'obligation pèse sur « le propriétaire du terrain » lui-même, la loi ne distinguant pas selon que ce terrain est ou non construit.

Au présent cas, l'arrêt est cassé, la cour d'appel ayant retenu la responsabilité du propriétaire du fonds d'où était parti le feu de broussailles au motif qu'il n'avait pas procédé au débroussaillage de son terrain sans vérifier, au préalable, si celui-ci, non bâti, était ou non situé en zone urbaine. Ce faisant, elle n'a pas mis la Cour de cassation en mesure de vérifier, dans le cadre du contrôle lui incombant du respect par les juridictions du champ d'application de la loi, si l'obligation de débroussaillage pesait sur l'intéressé ou bien sur le propriétaire de la construction au bénéfice de qui l'obligation de débroussaillage est instituée.

La seconde affaire (pourvoi n° 22-16.920), portant sur la modification de l'assiette d'une servitude de passage, posait la question, également inédite devant la Cour de cassation, de la portée à donner à un plan de prévention des risques naturels « incendies de forêt ».

Prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement, ce plan a notamment pour objet de prescrire, dans les zones à risques, les conditions dans lesquelles des constructions ou ouvrages doivent être réalisés ou utilisés. Son approbation par l'autorité administrative a pour effet de le rendre opposable et d'exposer la personne qui le méconnaît à des sanctions pénales (L. 562-5 du même code).

Si les dispositions du troisième alinéa de l'article 701 du code civil n'exigent pas un accord des propriétaires concernés (3e Civ., 18 mars 1987, pourvoi n° 85-16.692, Bull. N° 57), il est acquis qu'en l'absence d'accord, et pour autant que les conditions prévues par le texte soient remplies, la modification de l'assiette est subordonnée à une autorisation judiciaire. Ainsi, refusant la logique du fait accompli, la Cour de cassation juge que le propriétaire d'un fonds servant qui, sans l'accord du propriétaire du fonds dominant, modifie à son avantage l'état des lieux et rend ainsi impossible l'exercice d'une servitude conventionnelle, ne peut invoquer les dispositions précitées (3e Civ., 8 juillet 2009, pourvoi n° 08-15.763, Bull. N°17). Il revient donc au propriétaire du fonds assujéti de rétablir au préalable l'assiette d'origine du passage (3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 22-10.700, publié).

Au présent cas, si le caractère unilatéral de la modification de l'assiette de la servitude par le propriétaire du fonds servant n'était pas contesté, les propriétaires des fonds dominants, au soutien de leur demande de rétablissement de l'assiette originelle, faisaient notamment valoir que la nouvelle assiette, comportant une pente de plus de 20%, méconnaissait le plan de prévention des risques naturels « incendies de forêt » applicable localement, visant notamment à garantir l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. La cour d'appel avait rejeté leur demande au motif que si la nouvelle assiette n'était pas conforme à ce plan, l'assiette originelle le méconnaissait également à certains égards.

Son arrêt est cassé au motif que « si le propriétaire entend transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée, il ne peut proposer comme nouvelle assiette qu'un endroit aussi commode et ne peut donc méconnaître les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels ». Ainsi, les prescriptions d'un plan opposable doivent être intégrées au contrôle portant sur l'appréciation de la condition prévue par l'article 701 du code civil selon laquelle le nouveau passage doit être au moins aussi commode que l'ancien pour l'exercice de ses droits par le propriétaire du fonds dominant.

Ces deux décisions illustrent la volonté de la Cour de cassation de veiller à ce que le juge civil, dans les litiges qu'il lui revient de trancher, assure la pleine effectivité de dispositions environnementales dont l'objet est, en l'occurrence, d'assurer la sécurité des personnes et des biens.



COUR DE CASSATION



Retrouvez l'actualité de la Cour de cassation sur [courdecassation.fr](https://www.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° 13 – mars 2024

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