

**LETTRE DE LA TROISIÈME
CHAMBRE CIVILE**

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

Urbanisme et environnement : le juge face à un droit en perpétuel renouvellement

Par Isabelle de Silva

Présidente de la 6^{ème} chambre de la Section du contentieux du Conseil d'État

A l'heure où le droit est toujours plus évolutif et complexe, le dialogue des juges demeure une voie essentielle pour permettre au juge de rendre une décision éclairée.

A cet égard, le séminaire qui a réuni les magistrats de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation et de la 6^{ème} chambre du Conseil d'Etat en juin dernier a été particulièrement riche et fructueux, en permettant à chacun de mesurer les évolutions jurisprudentielles intervenues, et l'acuité des questions soulevées par la loi nationale ou le droit européen. La présentation de décisions récentes innovantes a permis de mesurer, aussi, combien le juge adapte en permanence ses méthodes ou son office afin de remplir au mieux sa mission. Et nous avons aussi constaté l'intérêt des échanges sur les contentieux « partagés » entre les deux ordres de juridiction (droit des ICPE, droit de la remise en état des sols pollués, police de l'environnement notamment).

Pour prolonger ce temps d'échange entre nos deux juridictions, il m'a semblé utile de revenir sur les directions nouvelles prises par le contentieux de l'urbanisme et de l'environnement devant le juge administratif.

S'agissant du droit de l'urbanisme, c'est le législateur qui a profondément infléchi l'office du juge, au gré des réformes successives qui ont remodelé le contentieux de l'urbanisme. Désormais, le juge de la décision d'urbanisme n'est plus seulement chargé de contrôler la légalité de la décision initiale, mais doit aussi prendre en compte la possibilité de régulariser les illégalités éventuellement constatées. Le législateur a cherché, ce faisant, à éviter des annulations « inutiles » des autorisations d'urbanisme. Ainsi, les articles L. 600-5 et L. 600-5-1 ont imposé au juge administratif de se prononcer sur le point de savoir si les vices affectant la légalité de l'acte attaqué sont susceptibles d'être régularisés. Si tel est le cas il doit surseoir à statuer pour permettre à ce processus de régularisation d'advenir. Ce nouveau régime contentieux conduit ainsi le juge à se prononcer sur de nouvelles questions - le caractère régularisable de l'illégalité notamment -, et prolonge de fait la procédure, qui englobe désormais le temps laissé à la régularisation. Le contentieux conduit aussi le juge à se prononcer « en deux temps », ce qui peut soulever des questions délicates relatives à l'exercice des voies de recours.

Le Conseil d'Etat a été conduit à préciser le champ dans lequel peut intervenir la régularisation, en retenant, au vu de l'article L. 600-5-1, éclairé par les travaux parlementaires, une très large faculté de régularisation : la mesure de régularisation peut advenir même si elle « implique de revoir l'économie générale du projet en cause », dès lors qu'elle « n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même » (CE, Section 2 oct. 2020, avis, Barrieu, concl. O. Fuchs, publié au recueil, n° 438318). Le développement de ce nouvel office de



régularisation a conduit, par contrecoup, le Conseil d'Etat à revenir sur des notions anciennes et bien établies, comme celle du permis de construire modificatif. Ainsi, le champ du permis modificatif a été récemment « aligné » sur celui des mesures de régularisation, (CE, Section 26 juillet 2022, Vincler, concl. Section Agnoux, Rec. n° 437765). Le Conseil d'Etat a souhaité ce faisant revenir aux sources de la jurisprudence initiale, qui entendait autoriser des évolutions significatives des projets, mais a aussi souhaité traiter de façon homogènes les évolutions du permis liées à un contentieux et celles qui se font en dehors des prétoires sur les constructions non achevées, y compris d'ailleurs afin de dénouer des contestations ou contentieux éventuels. Ce nouveau cadre jurisprudentiel ne remet pas en cause les droits des tiers, qui peuvent toujours contester les modifications apportées, le pétitionnaire ne disposant de droits acquis que sur la partie du permis non modifiée par la nouvelle autorisation. Ces différentes évolutions devraient conduire à limiter les hypothèses dans lesquelles l'autorisation d'urbanisme sera annulée, et pourraient – qui sait ? - diminuer corrélativement le contentieux relevant du juge judiciaire.

Le contentieux environnemental, qui relève également de la sixième chambre, a lui aussi connu des décisions marquantes. C'est cette fois le droit européen et les engagements internationaux en matière climatique qui ont conduit le Conseil d'Etat à intervenir pour enjoindre au gouvernement de prendre des mesures en matière de pollution atmosphérique et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Les affaires « Grande Synthe » et « Les amis de la Terre » présentent plusieurs points communs : le Conseil d'Etat se prononçait sur des décisions implicites du gouvernement (suscitées par les requérants) refusant de prendre les mesures nécessaires pour répondre à des défis environnementaux ; il prenait en compte la norme juridique fixant un objectif de protection de l'environnement ; il recourait, enfin, à ses pouvoirs en matière d'injonction et d'astreinte, qui visent à favoriser la pleine exécution des décisions de justice. Ainsi, dans l'affaire « Grande Synthe », le Conseil d'Etat a jugé que, alors même que les accords de Paris n'ont pas d'effet direct en droit interne, leurs stipulations devaient être prises en compte dans l'interprétation des dispositions législatives prises pour leur mise en œuvre – notamment les objectifs de réduction des gaz à effet de serre (CE, 19 nov. 2020, Commune de Grande Synthe, n° 427301). Par suite, l'Etat devait mettre en œuvre les moyens nécessaires pour respecter les engagements qu'il avait lui-même souscrits (CE, 1^{er} juillet 2021, Commune de Grande Synthe, n° 427301). En soi, le fait que Conseil d'Etat prescrive au gouvernement de mettre en œuvre des dispositions législatives est très classique, mais l'originalité de l'affaire tient à l'application par le juge de ce pouvoir en matière environnementale, pour contrôler le respect d'objectifs « macro », qui ne peuvent être atteints que par la mise en œuvre d'un ensemble de politiques publiques. Le recours aux pouvoirs d'injonction vise toujours, pour le juge, au rétablissement de la légalité. A cet égard, le recours à l'astreinte peut s'avérer nécessaire, comme cela a été le cas dans l'affaire « Les amis de la Terre ». Après avoir constaté que les objectifs assignés à la France en matière de respect de valeurs limites de polluants dans l'atmosphère n'avaient pas été atteints, une importante condamnation sous astreinte a été prononcée (CE, Ass., 10 juillet 2020, Assoc. Les Amis de la Terre, n° 428409). Au stade de la liquidation, le Conseil d'Etat a décidé d'affecter une partie de l'astreinte à des personnes morales de droit public disposant d'une autonomie suffisante à l'égard de l'Etat et à des personnes morales de droit privé, à but non lucratif, dont les missions étaient en rapport avec l'objet du litige (CE, 4 août 2021, Assoc. Les Amis de la Terre et autres, n° 428409).

Eu égard à l'acuité des enjeux climatiques et environnementaux auxquels notre planète est confrontée, il est probable que ce type de contentieux continue d'occuper les prétoires dans les années à venir. Le dialogue entre Conseil d'Etat et Cour de cassation sera un précieux renfort pour y faire face.

ASSOCIATIONS	4
L'absence de saisine préalable du Comité national olympique et sportif français aux fins de conciliation ne fait pas obstacle à la saisine du juge des référés	4
ASSURANCE-CONSTRUCTION	5
Portée de la mise en demeure du constructeur de réparer les ouvrages nécessaire à la mise en œuvre de la garantie dommages-ouvrage	5
BAUX COMMERCIAUX	6
Interruption du délai de prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction	6
L'incidence de l'interdiction de recevoir du public résultant de l'état d'urgence sanitaire sur l'obligation des locataires de payer leur loyer	7
BAUX D'HABITATION	9
Mise à disposition d'un logement décent en l'absence d'équipement de garde-corps des fenêtres	9
La destination spécifique d'un logement conventionné doit être prise en compte dans l'appréciation de la faute imputée au locataire qui sous-loue / Le locataire, auteur d'une sous-location interdite, ne peut être considéré comme un possesseur de bonne foi	10
CONSTRUCTION	11
Délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés exercée à titre récursoire / Charge de la dépollution d'un site classé pour la protection de l'environnement en cas d'éviction du locataire	11
Proportionnalité de la démolition d'une construction édifiée en contravention aux stipulations du cahier des charges d'un lotissement	12
ENVIRONNEMENT	13
La remise en état d'un site sur lequel a été exploitée une activité relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement	13
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE	14
Quel point de départ pour la prescription de l'action en nullité d'une cession de parts sociales exercée par un associé dont la signature a été falsifiée ?	14
VENTE D'IMMEUBLE	15
Après annulation d'une décision de préemption par le juge administratif, l'acquéreur évincé qui conclut une promesse de vente avec le titulaire du droit de préemption ne peut plus agir en annulation de la vente que celui-ci avait conclue avec le propriétaire d'origine	15

L'absence de saisine préalable du Comité national olympique et sportif français aux fins de conciliation ne fait pas obstacle à la saisine du juge des référés

- 3^e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-18.796, publié au Bulletin

Le législateur a investi le Comité national olympique et sportif français (le CNOSF) d'une mission de conciliation dans les conflits opposant les licenciés, les agents sportifs, les associations et sociétés sportives et les fédérations sportives agréées (article L. 141-4 du code du sport).

L'article R. 141-5 du code du sport prévoit que la saisine du comité afin de conciliation constitue un préalable obligatoire à tout recours contentieux, lorsque le conflit résulte d'une décision, susceptible ou non de recours interne, prise par une fédération dans l'exercice de prérogatives de puissance publique ou en application de ses statuts.

L'arrêt commenté apporte deux précisions quant à l'interprétation à donner à ce texte.

Dans cette affaire, le juge des référés avait été saisi aux fins d'annulation d'une convocation à une assemblée générale d'une fédération sportive nationale.

Le juge des référés, puis la cour d'appel, avaient déclaré la demande irrecevable pour défaut de mise en oeuvre préalable de la procédure de conciliation édictée à l'article R-141-5 du code du sport.

La première question qui était posée à la Cour de cassation était celle de la recevabilité d'une saisine du juge des référés - ici, sur le fondement de l'article 835 du code de procédure civile - en l'absence de saisine préalable du CNOSF aux fins de conciliation.

Dans sa réponse, la Cour s'est référée à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne qui admet qu'un Etat membre puisse subordonner la recevabilité d'un recours juridictionnel à l'exercice préalable d'une procédure obligatoire de résolution non contentieuse des litiges, pour autant « *que des mesures provisoires sont possibles dans les cas exceptionnels où l'urgence de la situation l'impose* » (CJUE, 18 mars 2010, C-317/08 à C-320/08, Alassini e.a.), ainsi qu'à un arrêt récent de la première chambre civile, qui a jugé que des dispositions légales instituant une procédure de médiation préalable et obligatoire ne font pas obstacle à la saisine du juge des référés en cas de trouble manifestement illicite ou de dommage imminent (1^{re} Civ., 24 novembre 2021, pourvoi n° 20-15.789, publié).

Dans la continuité de ces deux décisions, et en se fondant sur le droit à un recours effectif au juge garanti par l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, la Cour de cassation décide que les dispositions de l'article R. 141-5 du code du sport instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable ne font pas obstacle à la saisine du juge des référés en cas de trouble manifestement illicite ou de dommage imminent.

En réponse à la seconde question posée par le pourvoi, la Cour de cassation apporte une autre précision utile, en jugeant que la convocation à une assemblée générale, qui a le caractère d'un simple acte préparatoire aux délibérations de ladite assemblée, ne constitue pas une « décision » prise par la fédération, au sens de l'article R. 141-5 du code du sport.

Portée de la mise en demeure du constructeur de réparer les ouvrages nécessaire à la mise en œuvre de la garantie dommages-ouvrage

- 3^e Civ., 7 septembre 2022, n° 21-21.382, publié au Bulletin

Le contrat d'assurance dommages-ouvrage couvre en principe les dommages de nature décennale à compter de l'expiration du délai de parfait achèvement (un an après la réception). L'article L. 242-1 (alinéas 8 et 9) du code des assurances dispose, toutefois, qu'avant la réception, cette assurance garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations.

Avant l'expiration du délai de parfait achèvement, l'intervention de la garantie dommages-ouvrage est subsidiaire. La garantie est subordonnée au constat de la défaillance du constructeur : l'existence de dommages de gravité décennale ne suffit pas, il faut que le constructeur ait été mis en demeure de les réparer.

Pour maintenir l'équilibre recherché par le législateur entre protection du maître de l'ouvrage et limitation du champ de la garantie obligatoire de dommages, la Cour de cassation veille à ce que les conditions de la garantie tenant à l'existence d'une mise en demeure suivie d'une résiliation du contrat pour inexécution, par le constructeur, de ses obligations, soient respectées par les juges du fond : si le maître de l'ouvrage résilie le marché sans mettre le constructeur en demeure de reprendre son ouvrage, la garantie de l'assureur dommages-ouvrage n'est pas due.

Ni l'article L. 242-1 ni les clauses type du contrat d'assurance dommages-ouvrage n'exigent de formalisme particulier pour la mise en demeure avant réception. La Cour de cassation en déduit qu'une demande adressée au constructeur pour qu'il remédie aux défauts de l'ouvrage peut valoir mise en demeure, pour peu qu'il en ressorte une interpellation suffisante, même si les mots « mise en demeure » ne sont pas prononcés.

Le présent arrêt apporte une précision quant à l'auteur de l'interpellation : la mise en demeure s'entendant de l'acte par lequel une partie à un contrat interpelle son cocontractant pour qu'il exécute ses obligations, la mise en demeure visée à l'article L. 242-1 du code des assurances doit émaner du maître de l'ouvrage ou de son mandataire pour que la résiliation du contrat qui la suit puisse mobiliser la garantie dommages-ouvrage. En effet, l'entrepreneur doit comprendre que le maintien du contrat est en jeu par l'interpellation qu'il reçoit de la seule personne qui peut le résilier.

Dans l'affaire à l'origine du pourvoi, le maître de l'ouvrage avait résilié le contrat en visant les mises en demeure adressées précédemment par le maître d'œuvre. Celui-ci pouvait-il être considéré comme le mandataire du maître de l'ouvrage ? Le contrat de maîtrise d'œuvre est essentiellement un contrat de louage d'ouvrage : le maître d'œuvre exécute ses prestations de manière indépendante et n'est ni le préposé ni le représentant du maître de l'ouvrage. Le contrat peut, néanmoins, prévoir des missions accessoires de représentation, qui relèveront des règles du mandat. Dans l'exercice de leur pouvoir souverain d'interprétation des conventions, les juges du fond n'ont pas retenu l'existence d'un tel mandat donné par le maître de l'ouvrage au maître d'œuvre pour mettre en demeure les constructeurs en son nom, avant une éventuelle résiliation du marché de travaux. Dans ces conditions, les mises en demeure qu'avait pu adresser l'architecte en exécution de sa mission de direction des travaux ne constituaient pas les actes exigés par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Il importe ainsi que les maîtres de l'ouvrage, qui voudraient mobiliser la garantie de l'assureur dommages-ouvrage à raison de la défaillance du constructeur, mandatent le maître d'œuvre pour mettre en demeure ce locateur d'ouvrage s'ils n'entendent pas le faire eux-mêmes.

L'arrêt ici commenté précise, par ailleurs, les conditions dans lesquelles la liquidation judiciaire du constructeur peut dispenser le maître de l'ouvrage d'une mise en demeure. On sait que le maître de l'ouvrage n'est pas tenu de mettre le constructeur en demeure lorsque cette formalité est impossible ou inutile, notamment en cas de cessation de l'activité de l'entreprise ou de liquidation judiciaire emportant résiliation du contrat de louage d'ouvrage. Il est vain, dans ce cas, de mettre le constructeur en demeure de parachever l'ouvrage puisqu'il ne pourra déférer à cette injonction. Pour tenir compte de ces circonstances particulières, rendant sans objet la formalité requise, la jurisprudence admet ainsi que l'assurance dommages-ouvrage puisse être mobilisée sans mise en demeure préalable.

Mais si la résiliation est prononcée par le maître de l'ouvrage avant même la liquidation, la formalité de la mise en demeure ne pourra être considérée comme impossible ou inutile du seul fait de cette liquidation. Pour mobiliser l'assurance dommages-ouvrage, la résiliation prononcée, alors que le constructeur est encore en activité, doit être précédée d'une mise en demeure adressée au constructeur pour qu'il remédie aux défauts de l'ouvrage. Dans l'affaire à l'origine du pourvoi, le constructeur avait été mis en liquidation plusieurs mois après que le maître de l'ouvrage avait prononcé la résiliation du marché. On ne se trouvait pas, dès lors, dans un cas d'une mise en demeure inutile ou impossible.

Là encore, la Cour de cassation veille à préserver l'équilibre du système conçu par le législateur en n'écartant les formalités à la charge du maître de l'ouvrage que dans le cas où elles ne peuvent produire d'effet.

BAUX COMMERCIAUX

Interruption du délai de prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction

- 3^e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 20-20.844 et 21-111.68, publié au Bulletin

Dans l'affaire commentée, la délivrance d'un congé avec refus de renouvellement d'un bail commercial consenti pour l'exploitation d'une station-service a soulevé deux questions de nature différente.

La première, de nature processuelle, a trait à la combinaison des délais spécifiques prévus par le code de commerce en matière de bail commercial avec le droit commun de la prescription.

On sait, en effet, qu'outre l'article L. 145-60 qui prévoit que les actions exercées en vertu du chapitre relatif au bail commercial se prescrivent par deux ans, les articles L. 145-9 et L. 145-10 instituent des délais spécifiques.

Ainsi, aux termes de l'article L. 145-9, le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Avant la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, ce délai était prévu à peine de forclusion, en sorte qu'il ne pouvait être ni interrompu ni suspendu.

Au cas présent, dans un litige noué postérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi, l'assignation du preneur en paiement d'une indemnité d'éviction avait été délivrée au bailleur avant que deux années après la date d'effet du congé ne se soient écoulées mais placée postérieurement.

Mettant en oeuvre le droit commun de la prescription selon lequel, en application de l'article 2241 du code civil, la demande en justice interrompt le délai de prescription, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi reprochant à la cour d'appel d'avoir fait produire un effet interruptif à la délivrance de l'assignation.

La seconde question est relative à la combinaison de l'obligation de dépollution pesant sur le dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement avec le droit du locataire à une indemnité d'éviction.

En application de l'article L. 512-12-1 du code de l'environnement, le dernier exploitant d'un tel site est tenu de le mettre en sécurité et, s'agissant de réservoirs de carburant et de leurs équipements annexes, de les neutraliser conformément aux dispositions de l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 et de l'article 2.10 de l'annexe de l'arrêté du 15 avril 2010.

La cour d'appel ayant intégré dans les indemnités accessoires dues au locataire évincé les frais liés à la dépollution de l'exploitation définitivement fermée, le pourvoi lui reprochait d'avoir ainsi méconnu que le coût de la dépollution et de la remise en état ne constituait pas un préjudice imputable à l'éviction mais découlait d'une obligation légale.

La Cour de cassation l'a accueilli en énonçant que, indépendamment de tout rapport de droit privé, seul le dernier exploitant était tenu d'exécuter cette obligation.

L'incidence de l'interdiction de recevoir du public résultant de l'état d'urgence sanitaire sur l'obligation des locataires de payer leur loyer

- 3^e Civ., 30 juin 2022, pourvois n° 21-20.190, publié au Bulletin et au Rapport,
- 3^e Civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127, publié au Bulletin
- 3^e Civ., 30 juin 2022, n° 21-19.889

Au nombre des mesures prises pour faire face à l'épidémie de covid-19, dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire déclaré sur l'ensemble du territoire national par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020, les autorités publiques ont, jusqu'au 11 mai 2020, interdit, d'une part, tout déplacement de personne hors de son domicile, sauf pour effectuer des achats de première nécessité et de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle, d'autre part, l'accueil du public dans les commerces, à l'exception de ceux présentant un caractère indispensables à la vie de la Nation.

De nombreux locataires se sont alors abstenus de payer leur loyer.

Afin d'amortir les conséquences immédiates de ces mesures, les ordonnances n° 2020-306 et n° 2020-316 du 25 mars 2020 ont suspendu les effets des clauses résolutoires sanctionnant le défaut de paiement de loyers et charges locatives devenus exigibles entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. Puis, diverses mesures d'aide financière aux entreprises ont été progressivement mises en place par les autorités publiques.

Une note du ministère de l'économie, des finances et de la relance relative à l'impact de la crise sanitaire sur les loyers des commerces, versée aux débats par l'avocat général, estime qu'en 2020 et 2021, les différentes mesures d'interdiction d'accueil du public ont entraîné la fermeture de près de 45 % des établissements du commerce de détail pour un montant total de loyers et charges locatives immobilisés estimé à plus de trois milliards d'euros.

Certains locataires ayant demandé à être définitivement dispensés, en tout ou partie, du paiement des loyers en contrepartie desquels ils estimaient n'avoir pas complètement bénéficié de la jouissance des locaux loués, le contentieux qui s'en est suivi a conduit à la saisine de la Cour de cassation par une trentaine de pourvois.

Par les trois arrêts commentés, elle a répondu à l'ensemble des questions de principe s'étant posées aux juridictions du fond.

L'une d'entre elle était préalable : les ordonnances du 25 mars 2020 précitées avaient-elles pour objet ou pour effet d'exclure l'application du droit commun du bail, ainsi que l'avait retenu l'une des décisions frappées de pourvoi ?

En se prononçant par un motif de pur droit substitué à celui des premiers juges, sur les conditions de mise en œuvre de l'article 1722 du code civil prétendument évincé, et en approuvant leurs motifs sur les conditions de mise en œuvre des autres dispositions du code civil invoquées par les locataires, la troisième chambre civile ne l'a pas admis.

En, effet, il ne résulte ni des motifs ni de la lettre de ces ordonnances qu'en paralysant le jeu de certaines sanctions aux manquements des parties, le gouvernement aurait entendu régler, par exception, toutes les conséquences de la crise dans le champ contractuel.

Les locataires n'étaient donc pas privés de la possibilité d'invoquer à leur profit le droit commun du bail.

Pouvaient-ils, dès lors, prétendre, sur le fondement de l'article 1722 du code civil, à la diminution du prix du bail en invoquant la perte partielle et temporaire de la chose louée par l'effet des mesures d'interdiction d'accueil du public caractérisant un cas fortuit ?

Pour le soutenir, ceux-ci s'appuyaient sur une jurisprudence établie admettant que la perte partielle ou totale de la chose louée puisse résulter non seulement de sa destruction matérielle, mais également de l'impossibilité d'en user, en tout ou partie, conformément à sa destination contractuelle, notamment en exécution d'une mesure administrative, et invoquaient en outre un précédent (1^{re} Civ., 29 novembre 1965, Bull. n° 655) dont ils déduisaient que la perte juridique de la chose louée au sens de l'article 1722 pouvait n'être que temporaire.

Excluant la caractérisation de la notion même de perte de la chose louée au motif que la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public est sans lien direct avec la destination contractuelle des locaux loués, les arrêts commentés ne prennent pas position sur ce dernier point.

En effet, cette interdiction, s'inscrivant dans un ensemble de mesures ayant pour objet de restreindre les rapports inter-personnels dans le but de limiter la propagation du virus, ne réglementait pas l'usage des locaux, mais la circulation des personnes dans l'objectif de garantir la santé publique. Elle n'est dès lors pas à l'origine d'une perte des lieux loués, en sorte que les locataires n'étaient pas fondés à se prévaloir de l'article 1722.

D'ailleurs, la juridiction administrative ne raisonne pas différemment lorsqu'elle n'admet la responsabilité de l'Etat législateur pour rupture d'égalité des citoyens devant les charges publiques que s'il est justifié d'un préjudice grave et spécial, c'est-à-dire excédant, d'abord, les inconvénients qui doivent être supportés par tous au nom des exigences de la vie en société et limité, ensuite, à un petit nombre de personnes ou une catégorie de personnes, suffisamment détachables de la communauté nationale.

A défaut d'une perte des lieux loués, les locataires pouvaient-ils se prévaloir d'un manquement de leur bailleur à son obligation de délivrance, justifiant qu'ils invoquent l'exception d'inexécution pour s'abstenir de payer leur loyer ?

Les effets de l'interdiction de recevoir du public ne sont cependant, à l'évidence, pas imputables aux bailleurs, puisqu'ils s'imposent à eux comme aux locataires. Aucun manquement contractuel à leur obligation de délivrance ne saurait donc leur être reproché.

Pour le surplus, les arrêts commentés font application de la jurisprudence selon laquelle le créancier, ici le locataire, qui n'a pu profiter de la prestation à laquelle il avait droit, ne peut invoquer la force majeure, en application de l'article 1218, lu *a contrario*, du code civil.

Enfin, une fois qu'elle avait résolu ces questions de droit, la Cour de cassation a considéré qu'elles ne constituaient pas une contestation sérieuse de nature à faire obstacle à l'exercice d'un référé-provision.

BAUX D'HABITATION

Mise à disposition d'un logement décent en l'absence d'équipement de garde-corps des fenêtres

- 3^e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 21-10.512, publié au Bulletin

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2010 a consacré l'obligation pour le bailleur de mettre à la disposition de son locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants.

C'est sur ce fondement, qu'après avoir accidentellement chuté d'une fenêtre, dépourvue de garde-corps, d'un appartement situé en étage, un locataire a recherché la responsabilité contractuelle de son bailleur.

Pour y échapper, ce dernier s'est prévalu de l'ancienneté de l'immeuble donné à bail.

Pour écarter sa responsabilité, la cour d'appel a, en effet, retenu qu'il était antérieur au décret n° 55-1394 du 22 octobre 1955 imposant de doter les nouvelles constructions de dispositifs de retenue des personnes et que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pris pour l'application de la loi du 13 décembre 2010, prévoyait uniquement le maintien dans un état conforme à leur usage des seuls dispositifs existant.

Le pourvoi invitait la Cour de cassation à aller au-delà des termes du décret du 30 janvier 2002 pour reconnaître une obligation généralisée d'installation des dispositifs de retenue dans tous les logements donnés à bail, peu important la date de leur construction.

L'arrêt commenté a écarté une telle interprétation extensive.

En effet, le législateur ayant expressément renvoyé au pouvoir réglementaire le soin de définir des caractéristiques correspondantes à un logement décent, l'énumération par le décret du 30 janvier 2002 des conditions exigées au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires ne pouvait être considérée que comme limitative.

Ainsi, le décret impose aux bailleurs d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en seraient dépourvus.

Dès lors, la cour d'appel est approuvée d'avoir retenu que le bailleur n'avait pas manqué pas à son obligation de mise à disposition d'un logement décent.

La destination spécifique d'un logement conventionné doit être prise en compte dans l'appréciation de la faute imputée au locataire qui sous-loue / Le locataire, auteur d'une sous-location interdite, ne peut être considéré comme un possesseur de bonne foi

- 3^e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 21-18.612, publié au Bulletin

Dans l'affaire commentée, la locataire d'un logement social avait sous-loué à de nombreuses reprises une partie de son appartement via une plateforme réputée, dédiée à cet effet.

Saisi d'une demande de résiliation du bail pour violation de l'interdiction de sous-louer, le tribunal avait fait droit à cette demande en retenant que la locataire avait organisé un service hôtelier quasi-permanent, changeant donc nécessairement la destination du bail. Il avait relevé que, s'agissant d'un logement social, elle ne pouvait ignorer que le local lui était attribué à titre strictement personnel, en considération de ses revenus et pour un usage exclusif d'habitation.

Sur recours de la locataire, la cour d'appel a infirmé le jugement en retenant que la faute imputable à la locataire et caractérisée par la sous-location d'une partie du logement ne revêtait pas un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail au regard notamment du nombre de jours de sous-location et de son objet limité à une seule chambre alors que la locataire continuait d'habiter le local.

Dans la droite ligne de son contrôle du changement d'affectation du local loué, la Cour de cassation l'a sanctionnée pour n'avoir pas pris en compte l'interdiction légale de sous-location, inhérente à la destination du logement social, invoquée par le bailleur à l'appui de son action en résolution du bail.

Elle a ainsi relevé que, pour apprécier la gravité de la faute de la locataire, la cour d'appel avait ignoré le fait que le local litigieux était soumis au régime des logements conventionnés incluant une interdiction légale de sous-location, alors que l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement conventionné était susceptible de caractériser un changement de destination des locaux.

Enfin, s'agissant du revenu généré par ces sous-locations, la Cour de cassation avait déjà jugé que les loyers issus d'une sous-location non autorisée par le bailleur constituaient des fruits civils qui devaient être remboursés au propriétaire en application de l'article 548 du code civil (3^e Civ. 12 septembre 2019, pourvoi n° 18-20.727, publié).

En sanctionnant la cour d'appel pour avoir déduit le montant des loyers déjà perçus par le bailleur pour les périodes concernées, des sous-loyers dont il demandait la restitution, elle ajoute que les fruits de la location, comme ceux de la sous-location, reviennent au bailleur dès lors, d'une part, qu'ils ne constituaient pas des frais au sens de l'article 548 du code civil, d'autre part, que la locataire ne pouvait être considérée comme un possesseur de bonne foi au sens l'article 549 du même code.

Délai de prescription de l'action en garantie des vices cachés exercée à titre récursoire / Charge de la dépollution d'un site classé pour la protection de l'environnement en cas d'éviction du locataire

- 3^e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-18.218, publié au Bulletin

Quels sont les délais pour agir en garantie des vices cachés, notamment à titre récursoire ? Un pourvoi, concernant des ventes de matériaux de construction antérieures et postérieures à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, a donné l'occasion à la Cour de cassation de préciser et compléter sa jurisprudence.

Par son arrêt du 25 mai 2022, la Cour de cassation confirme, tout d'abord, la solution adoptée le 16 février 2022 (3^e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047, publié) pour les ventes de matériaux de construction antérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008. Avant l'entrée en vigueur de cette loi, il était jugé que l'action en garantie des vices cachés devait être exercée dans le délai biennal de l'article 1648 alinéa 1^{er} du code civil, tout en étant enfermée dans le délai de prescription de droit commun courant à compter de la vente. Mais, sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge, le constructeur, dont la responsabilité est retenue en raison des vices affectant les matériaux qu'il a mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, doit pouvoir exercer une action récursoire contre son vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés sans voir son action enfermée dans un délai de prescription courant à compter de la vente initiale.

L'arrêt du 25 mai 2022 apporte, ensuite, deux précisions concernant la prescription des actions en garantie des vices cachés de biens vendus après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008.

Par un précédent arrêt (3^e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-21.439, publié), la Cour de cassation avait jugé que, pour ces ventes, la prescription de droit commun de l'article 2224 du code civil ne pouvait plus jouer le rôle de délai butoir en venant enfermer l'action en garantie des vices cachés car le point de départ de ce délai, désormais glissant comme dépendant du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, se confondait avec le point de départ du délai de deux ans imparti par l'article 1648, alinéa 1^{er}, du code civil pour agir après la découverte du vice. C'est donc le délai butoir de vingt ans prévu par le nouvel article 2232 du code civil qui devait s'appliquer.

Restait à savoir si cette solution pouvait être retenue en cas de vente par un commerçant, dès lors que l'article L. 110-4, I, du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 17 juin 2008, aligne la durée de la prescription commerciale sur celle du droit commun de l'article 2224 du code civil mais sans préciser le point de départ de ce délai.

La Cour de cassation avait déjà retenu qu'en l'absence de dispositions spéciales fixant le point de départ de la prescription commerciale à une autre date, c'était le droit commun de l'article 2224 du code civil qui trouvait à s'appliquer. Reprenant ce principe, elle en déduit que l'article L. 110-4, I, du code de commerce ne plus jouer le rôle de délai butoir pour les ventes postérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, puisque le point de départ de ce délai se confond, lui aussi, avec le point de départ du délai biennal de l'article 1648, alinéa 1^{er}, du code civil.

Ainsi, l'action en garantie des vices cachés affectant un bien vendu par un commerçant doit être introduite dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice sans pouvoir dépasser le délai butoir de vingt ans à compter de la vente initiale.

Le second apport de l'arrêt concerne les actions récursoires. La Cour de cassation précise que les recours sont également soumis au délai butoir de l'article 2232 du code civil. Ils doivent être introduits dans les deux ans

de l'assignation délivrée par le sous-acquéreur, mais pas au-delà d'un délai de vingt ans courant à compter de la vente consentie par le vendeur initial. La suspension de prescription qui prévaut pour les ventes antérieures à la loi du 17 juin 2008 ne s'applique pas au délai butoir de l'article 2232 du code civil : ce délai a précisément pour objet d'encadrer dans le temps les actions à compter de la naissance du droit et son point de départ ne peut être reporté. Il est suffisamment long pour permettre un équilibre entre sécurité juridique et droit d'accès au juge.

Proportionnalité de la démolition d'une construction édictée en contravention aux stipulations du cahier des charges d'un lotissement

- 3^e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-16.407, publié au Bulletin

En cas de violation du cahier des charges d'un lotissement, la jurisprudence, se fondant sur la règle selon laquelle l'exécution forcée en nature du contrat constitue un droit pour le créancier, juge que le propriétaire a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement résultant du cahier des charges soit détruit, indépendamment de l'existence ou de l'importance du préjudice, dès lors que, l'infraction aux clauses du cahier des charges étant établie, aucune impossibilité d'exécution de la démolition n'est invoquée ou caractérisée.

Au visa de l'article 1143 ancien du code civil, la jurisprudence excluait donc tout contrôle de proportionnalité en la matière et considérait qu'il y avait lieu d'accueillir la demande de démolition, quelles que fussent la gravité du défaut constaté et les conséquences de la mise en conformité.

Toutefois, la réalisation d'un bilan coût/avantages en cas de demande d'exécution en nature d'une obligation contractuelle est désormais imposée par l'article 1221 du code civil qui, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, et modifiée par la loi n° 2018-287 du 20 avril 2018 portant ratification de cette ordonnance, dispose que « le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier ».

Ces dispositions ne sont pas applicables aux contrats antérieurs au 1^{er} octobre 2016 mais, dès avant la réforme, la Cour de cassation avait infléchi sa jurisprudence en admettant que certaines demandes pussent se heurter au principe de proportionnalité, même en dehors d'une atteinte à un droit fondamental. Elle en avait jugé ainsi pour les demandes de démolition consécutives à une annulation du contrat de construction de maison individuelle, ou les demandes de démolition et de reconstruction d'ouvrages affectés de vices.

Par le présent arrêt, la Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir recherché si la demande de démolition d'un ouvrage ne respectant pas certaines stipulations du cahier des charges du lotissement était proportionnée, au regard de son coût pour le maître de l'ouvrage et du préjudice subi par les colotis. Les juges, qui avaient fait ressortir le caractère manifestement disproportionné de la démolition, pouvaient retenir une autre sanction de la violation de l'obligation contractuelle. On voit ainsi que l'exigence de proportionnalité est un principe de portée générale, aujourd'hui consacré par l'article 1221 nouveau du code civil, mais qui lui préexistait.

Par le même arrêt, la Cour de cassation précise qu'une société civile immobilière ne peut être considérée comme une professionnelle de la construction du seul fait que son objet social est d'acquérir et de construire tous biens immobiliers, puis de les gérer. La qualité de professionnelle de la construction suppose des connaissances et des compétences techniques spécifiques dans ce domaine. Il est, ainsi, de nouveau rappelé que les qualités de professionnel de l'immobilier et professionnel de la construction ne se confondent pas et que pour se voir attribuer la seconde, il ne suffit pas de faire construire des immeubles à titre professionnel.

La remise en état d'un site sur lequel a été exploitée une activité relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement

- 3^e Civ., 29 mars 2022, pourvoi n° 21-16.348, publié au Bulletin
- 3^e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-17.502, publié au Bulletin

La Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur la question essentielle de la remise en état d'un site sur lequel a été exploitée une activité relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement : 3^e Civ., 29 mars 2022, pourvoi n° 21-16.348 et 3^e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-17.502, publiés.

Que le terrain pollué à la suite de l'exploitation soit vendu ou bien qu'il soit restitué au bailleur, la législation spéciale, d'ordre public, relative aux installations classées met à la charge du dernier exploitant une obligation légale de remise en état définie à l'article L. 512-6-1 du code de l'environnement, dont la violation déclenche sa responsabilité quasi-délictuelle.

En énonçant que « *lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt définitif par le locataire qui l'exploitait, l'intention du propriétaire de reprendre l'exercice de l'activité industrielle est sans incidence sur l'obligation légale de mise en sécurité et de remise en état du site pesant sur ce locataire, en sa qualité de dernier exploitant* » (pourvoi n° 21-16.348) la troisième chambre civile donne son plein effet juridique à la décision du locataire de mettre fin à ses activités, qui est notifiée au préfet selon les modalités précisées aux articles R. 512-39-1 et suivants du code de l'environnement. Le locataire ne saurait tenter d'échapper à la remise en état dont il est débiteur de droit en s'abritant derrière une prétendue intention du bailleur. Si celui-ci entend reprendre l'exploitation lui-même ou par un tiers, il lui incombe de se conformer aux règles régissant le changement d'exploitant, ce qui permettra un nouveau contrôle de l'administration sur l'installation et les modalités de son exploitation.

La Cour de cassation a également été amenée à rappeler sa jurisprudence sur les conséquences de l'inexécution de l'obligation de remise en état dans les rapports entre le locataire et le propriétaire bailleur (pourvoi n° 21-16.348). Tant que les travaux de mise en sécurité et de remise en état ne sont pas réalisés, et sauf appréciation souveraine contraire des juges du fond sur une possible reprise de l'exploitation, le locataire est redevable d'une indemnité d'occupation, fixée par rapport au montant du loyer, même s'il n'est plus dans les lieux et a remis les clés : « *le locataire dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement est redevable d'une indemnité d'occupation tant qu'il n'a pas effectué les mesures de mise en sécurité et de remise en état du site qui lui incombaient au titre de la législation sur les installations classées* ».

La teneur de l'obligation de remise en état a été précisée par l'arrêt prononcé dans le pourvoi n° 21-17.502 : la pollution restante ne doit en aucun cas porter atteinte aux intérêts protégés énumérés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et le site doit être mis dans un état compatible avec son usage futur défini conformément à la réglementation en vigueur. Si, en revanche, l'acquéreur décide de modifier la destination du site, en l'espèce pour un usage d'habitation, plus sensible que l'usage industriel résultant de la réglementation applicable, le coût de la dépollution supplémentaire nécessitée par ce changement d'usage sera à sa charge : « *si le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, le coût de la dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier* ».

Par ailleurs, dans ce dernier dossier, à l'occasion des demandes formées contre ses vendeurs au titre de la garantie des vices cachés, la SCI soutenait que, tant que le coût des travaux de dépollution nécessaires n'avait pas été évalué, elle n'avait pu connaître le vice dans toute son ampleur.

Ecartant cette analyse, la Cour de cassation rappelle que la connaissance du vice par l'acquéreur, point de départ du délai de forclusion de l'action en garantie des vices cachés, n'est pas conditionnée par la connaissance du coût des travaux nécessaires pour y remédier : il est seulement exigé que l'acquéreur soit en mesure d'apprécier l'importance du vice.

Ces règles strictes sont nécessaires pour clarifier les responsabilités des utilisateurs du sol qui vont se succéder dans le temps et garantir, au-delà d'aménagements contractuels toujours possibles au titre du bail ou de la vente, la réhabilitation des sols dans l'objectif d'intérêt général que poursuit, en ce domaine, la législation spéciale sur les installations classées.

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Quel point de départ pour la prescription de l'action en nullité d'une cession de parts sociales exercée par un associé dont la signature a été falsifiée ?

- 3^e Civ., 25 mai 2022, pourvois n° 21-13.620 et n°21-12.238, publié au Bulletin

Dans cette affaire, soutenant que sa signature avait été falsifiée, l'associé d'une société civile immobilière (SCI) avait agi en annulation de l'acte de cession de la part sociale qu'il détenait.

La SCI et la cessionnaire invoquaient la prescription de l'action, qui avait été introduite en 2016, soit plus de cinq ans après la cession et sa publication au Registre du commerce et des sociétés, intervenues en 2005.

Elles faisaient valoir, en effet, que le demandeur avait été en mesure de connaître la cession litigieuse dès sa publication au registre du commerce, de sorte que le délai de prescription avait couru à compter de cette date.

La Cour de cassation a d'abord jugé que l'action en nullité d'une cession de part pour falsification de signature s'analysait en une action fondée sur une absence de consentement, relevant, comme l'action en nullité pour vice du consentement, du régime des nullités relatives prévues par les dispositions de l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, qui était applicable à la cause.

Elle a ensuite considéré que, l'absence de consentement invoquée constituant une cause de nullité inhérente à l'une des parties, le délai de prescription de cinq ans prévu par ce texte n'avait couru qu'à compter du jour de sa découverte.

Il s'agissait en outre, pour la troisième chambre civile, de dire si la découverte de la cession litigieuse était présumée être intervenue à la date de sa publication au Registre du commerce et des sociétés.

La Cour a écarté cette analyse : la publication de l'acte de cession de parts sociales au Registre du commerce et des sociétés étant destinée à assurer l'opposabilité de l'acte aux tiers, comme le mentionne l'article 1865 du code civil, la présomption de connaissance qui en résulte ne s'applique pas dans les rapports entre les parties à l'acte.

Un second arrêt de la troisième chambre civile rendu le même jour vient confirmer cette position, dans une affaire portant également sur une action en nullité d'un acte de cession de parts sociales fondée sur l'imitation de la signature du prétendu cédant (pourvoi n° 20-12.506).

Après annulation d'une décision de préemption par le juge administratif, l'acquéreur évincé qui conclut une promesse de vente avec le titulaire du droit de préemption ne peut plus agir en annulation de la vente que celui-ci avait conclue avec le propriétaire d'origine

- 3^e Civ., 7 septembre 2022, pourvoi n° 21-12.114, publié

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt commenté, une commune avait exercé son droit de préemption en février 2012, puis acquis le bien préempté en décembre 2012.

Le tribunal administratif ayant annulé la décision de préemption en 2014, l'acquéreur évincé a assigné le propriétaire initial et la commune, en mars 2015, en annulation de cette vente et en réitération de la promesse de vente conclue avec l'ancien propriétaire avant l'exercice du droit de préemption.

En juin 2015, la cour administrative d'appel a confirmé le jugement ayant annulé la décision de préemption.

En vertu de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption est tenu de proposer à l'ancien propriétaire puis, en cas de refus de celui-ci, à l'acquéreur évincé, l'acquisition du bien.

En application de ce texte, la commune a donc proposé l'acquisition du bien au propriétaire initial, qui y a renoncé, puis à l'acquéreur évincé, qui l'a accepté et a conclu une promesse de vente avec la commune en septembre 2015.

Il a toutefois maintenu sa demande en annulation de la vente consentie à la commune et en réitération de la promesse de vente qui lui avait été consentie en 2012.

La cour d'appel a accueilli la demande en annulation de la vente conclue entre le propriétaire initial du bien et la commune, ce dont elle a déduit que la commune était réputée n'avoir jamais été propriétaire du bien, mais a refusé de prononcer l'exécution forcée de la promesse initiale, au motif que l'acquéreur évincé avait acquis l'immeuble litigieux en 2015, à la suite de la mise en œuvre de la procédure prévue par l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme.

Le raisonnement de la cour d'appel comportait une contradiction, puisqu'elle constatait que la commune n'avait jamais été propriétaire de l'immeuble, par suite de l'annulation rétroactive de la vente conclue avec le propriétaire initial, tout en admettant qu'elle ait pu en transférer la propriété à l'acquéreur évincé.

La Cour de cassation censure cette décision.

Elle rappelle qu'en dépit de l'annulation de la décision de préemption par le juge administratif, la commune est demeurée propriétaire du bien en cause, de sorte qu'elle a pu conclure une promesse de vente avec l'acquéreur évincé, auquel elle avait proposé l'acquisition en application de l'article L. 213-11-1 précité.

Elle énonce, en outre, que lorsque, après s'être acquitté de son obligation de proposer l'acquisition du bien à l'ancien propriétaire, qui y a renoncé, le titulaire du droit de préemption propose cette acquisition à l'acquéreur évincé, qui l'accepte, celui-ci n'est plus recevable à demander l'annulation de la vente conclue avec l'ancien propriétaire, et ce à compter de la date de la conclusion de la promesse de vente.

La troisième chambre civile en déduit que, dès lors que, dans la présente espèce, la cour d'appel avait constaté que l'acquéreur évincé avait fait le choix de conclure une promesse de vente avec la commune, il ne pouvait plus poursuivre l'annulation de la vente conclue entre le propriétaire initial et la commune.

La Cour apporte ainsi une clarification sur l'articulation entre la procédure prévue par l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme et l'action en nullité de la vente conclue au profit du titulaire du droit de préemption, lorsque la décision de préemption a été annulée par le juge administratif.



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° 8 – Septembre 2022

Directeur de publication : Le président de la chambre

Comité de rédaction : Yves Maunand, Olivier Echappé,

Ludovic Jariel, Jean-François Zedda

Conception : service communication

Crédit photo : Jean-Baptiste Eyguesier / Conseil d'État

Diffusion : Cour de cassation