

N°9 - Décembre 2022

COUR DE CASSATION



**LETTRE DE LA TROISIÈME
CHAMBRE CIVILE**

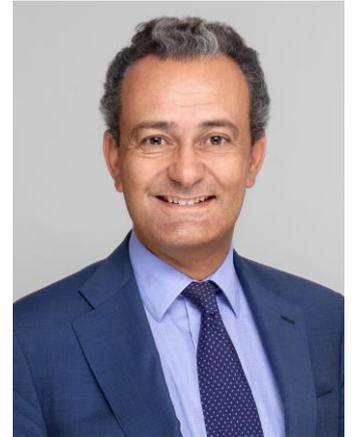
Une sélection des arrêts rendus par
la troisième chambre civile de la Cour de cassation

La sixième rencontre de jurisprudence de la troisième chambre civile a mis en évidence l'approche complémentaire du notariat et de la Cour de cassation sur le droit de l'immobilier

Par Estelle AMRAM (vice-présidente de la chambre des notaires de Paris)
et Xavier LIEVRE (vice-président sortant du Conseil supérieur du notariat)

La sixième rencontre de jurisprudence autour du droit de l'immobilier a, à l'initiative de la Cour de cassation, permis aux auteurs de ces lignes d'intervenir aux deux premières tables rondes.

Elles ont concerné des thèmes au cœur de la pratique des notaires : la vente et la pollution, d'une part, la protection de l'acquéreur dans les ventes en l'état futur d'achèvement, d'autre part.



La première table ronde a permis aux notaires de mieux comprendre comment le juge analyse *a posteriori* une situation et conclut à la remise en cause de l'accord contractuel initial. Les magistrats de leur côté ont été sensibilisés à la manière dont le notaire travaille lorsqu'il rédige l'acte et remplit son rôle de conseil et de pédagogue du droit à l'égard des parties.

La préoccupation première du notaire est que l'acte qu'il rédige soit efficace et que sa responsabilité ne puisse être mise en cause. Sa raison d'être, ré-exprimée avec force cette année, est, en effet, de « sous le sceau de l'Etat, conseiller avec rigueur et impartialité, ... exprimer l'équilibre des volontés dans le cadre fixé par la loi, ... et agir ainsi pour la paix au cœur de la société ». De telles exigences conduisent à l'élaboration d'actes ne donnant pas lieu à contentieux et participant, en conséquence, de la sécurité juridique.

Nos échanges ont permis de rappeler, avec force, des principes fondamentaux et simples, que le juge applique au quotidien alors que le notaire est parfois confronté aux aspects techniques et documentaires de dossiers compliqués.

Le premier rappel a été celui de l'article 1602 du code civil aux termes duquel « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige » et « tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ». Le notaire doit avoir conscience du risque que représente cet article pour le vendeur, notamment lorsque les actes sont longs et complexes et comprennent de nombreuses annexes. Le risque du pacte obscur est d'ailleurs permanent en matière de sites pollués.

Ensuite, a été évoquée une affaire dans laquelle la responsabilité du notaire a été écartée en raison du dol commis par le vendeur constitué par une dissimulation mensongère de la présence antérieure d'une installation classée pour la protection de l'environnement. Si cette jurisprudence peut paraître rassurante, elle constitue néanmoins une alerte pour les notaires qui doivent assurer la cohérence dans l'acte entre ce qui résulte des déclarations du vendeur et des annexes.

Le rappel de la jurisprudence relative à l'obligation de délivrance a été l'occasion pour les notaires d'envisager d'insérer une clause dans les actes portant sur des immeubles qui seront transformés par l'acquéreur (ventes à des promoteurs) pour permettre au juge d'apprécier bien plus clairement l'intention des parties en matière de délivrance.

Enfin, les notaires ont pu constater que le juge est très vigilant sur les grands principes de notre système juridique. Ainsi, en réponse à la proposition adoptée par le 118^{ème} Congrès d'octobre 2022 d'alléger les obligations déclaratives du vendeur non professionnel dans le cas d'application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement (vente portant sur un site ayant supporté une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement), il a été rappelé que l'objectif n'était pas seulement de protéger l'acquéreur, mais également de préserver un objectif constitutionnel de protection des personnes et de l'environnement.

La deuxième table ronde relative à la protection des acquéreurs en matière de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été l'occasion d'analyser le rôle des notaires et des juges dans la mise en œuvre de cette protection. Plus de cinquante ans après la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, alors que la pratique immobilière continue d'imaginer des immeubles répondant à de nouveaux usages, le champ d'application du secteur protégé a encore été précisé par un arrêt du 23 mai 2019 (n° 17-17.908, publié).

Deux propositions importantes ont été évoquées lors du dernier Congrès des notaires : celle d'exclure du champ du secteur protégé les acquéreurs professionnels qui ne nécessitent pas de protection particulière compte tenu de leur compétence et de leurs moyens face aux promoteurs et qui sont demandeurs de plus de souplesse, celle de mettre en place une définition légale de la notion de professionnel et non professionnel, ce point étant encore trop imprécis dans le droit actuel.

D'autres questions ont été abordées : le rôle essentiel du contrat préliminaire de réservation a été rappelé, le rôle fondamental de sécurisation du notaire dans la mise en œuvre de tous les éléments du programme de construction depuis l'acquisition des terrains où se retrouvent les problématiques de pollution, en passant par les autorisations d'urbanisme, et le découpage juridique de l'immeuble à construire. Dans la période actuelle de surcoût des matériaux et d'inflation, la question de l'indexation du prix de vente a été étudiée, ainsi que celle de l'échelonnement des appels de fonds réalisés au fur à mesure de l'édification de l'immeuble, qui peut être source de litiges, en particulier s'agissant de la première échéance exigée au moment de la vente avant l'achèvement des fondations.

La jurisprudence en matière d'achèvement a également été évoquée : cette notion joue un rôle essentiel dans la protection de l'acquéreur tant sur le plan de la conformité que sur celui du respect des délais.

Il a ainsi pu être constaté que malgré quelques incertitudes qui demeurent encore à éclaircir, le système actuel, avec les dernières modifications législatives et précisions jurisprudentielles, est satisfaisant et apporte une réelle protection pour les acquéreurs sur plan.

En conclusion de cette rencontre, nous nous réjouissons de ce dialogue fructueux qui a permis d'illustrer la complémentarité de nos interventions au soutien d'un droit de l'immobilier à la fois accessible et protecteur de l'environnement et des acquéreurs.

Table des matières

ACTION EN GARANTIE DU CONSTRUCTEUR	5
Revenant sur la jurisprudence qui fixait le point de départ de la prescription des recours des constructeurs au jour où ils avaient été assignés en référé-expertise, la Cour de cassation juge désormais que l'assignation en référé aux fins d'expertise, si elle n'est accompagnée d'aucune demande de paiement ou d'exécution en nature, fût-ce à titre de provision, ne fait pas courir la prescription des recours en garantie	5
ASSOCIATIONS SYNDICALES	6
Formalités requises à la mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre (ASL)	6
ASSURANCE CONSTRUCTION	6
La garantie subséquente du premier assureur survit-elle lorsque le second assureur fait faillite ?	6
BAUX COMMERCIAUX	7
Application de clauses contractuelles de suspension du paiement des loyers en cas de fermeture de résidences de tourisme par les pouvoirs publics afin de lutter contre la propagation du virus covid-19	7
BAUX RURAUX	8
Poursuite du bail rural au profit du conjoint du preneur décédé ayant participé à l'exploitation : peu importe que la qualité de conjoint ait été acquise peu de temps avant le décès	8
CONTRAT D'ENTREPRISE	9
Application de la garantie légale de conformité du code de consommation ?	9
ENRICHISSEMENT SANS CAUSE	10
Coût des travaux exécutés d'office par une commune sur le fondement d'un arrêté de péril imminent, annulé par le juge administratif : l'action fondée sur l'enrichissement sans cause est possible	10
ENVIRONNEMENT	11
Périmètre de l'obligation d'information du vendeur d'un terrain sur lequel a été exploité une installation classée soumise à autorisation	11
La destruction de faucons crécerellettes, espèce protégée, par collision avec des éoliennes, malgré la mise en place de systèmes d'éloignement et en l'absence d'une	

dérogation prévue par la loi, permet d'engager la responsabilité des exploitants devant le juge civil 12

IMMEUBLE EN PÉRIL 13

Le juge judiciaire peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours devant le juge administratif 13

LOCATION DE COURTE DURÉE DE LOGEMENTS MEUBLES 14

L'intermédiaire n'encourt pas l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation..... 14

ACTION EN GARANTIE DU CONSTRUCTEUR

Revenant sur la jurisprudence qui fixait le point de départ de la prescription des recours des constructeurs au jour où ils avaient été assignés en référé-expertise, la Cour de cassation juge désormais que l'assignation en référé aux fins d'expertise, si elle n'est accompagnée d'aucune demande de paiement ou d'exécution en nature, fût-ce à titre de provision, ne fait pas courir la prescription des recours en garantie

- 3^e Civ., 14 décembre 2022, pourvoi n° 21-21.305, publié au Bulletin et au Rapport

Par un arrêt du 16 janvier 2020 (3^e Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n° 18-25.915, publié au Bulletin), la Cour de cassation avait jugé que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant se prescrivait selon le droit commun de l'article 2224 du code civil, c'est-à-dire par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Elle avait également jugé qu'une assignation en référé-expertise mettait en cause la responsabilité du constructeur et constituait donc le point de départ de la prescription de ses recours.

Comme l'expliquait le commentaire de l'arrêt au Rapport annuel, la seconde règle, outre qu'elle se conformait à ce qui était déjà jugé dans les rapports entre assuré et assureur sur le fondement de l'article L. 114-1 du code des assurances, tendait à resserrer le temps du procès et à favoriser au maximum le caractère contradictoire des opérations d'expertise.

La solution retenue par la Cour de cassation, si elle incitait les constructeurs à agir précocement en évitant de retarder le déroulement des opérations d'expertise, avait l'inconvénient d'obliger les constructeurs à agir en garantie avant même l'introduction des demandes principales, dans le seul but d'interrompre la prescription quinquennale, laquelle pouvait expirer avant la forclusion décennale applicable à l'action du maître de l'ouvrage. Or, par plusieurs décisions récentes, la Cour de cassation a jugé qu'il n'était pas possible d'agir en garantie avant d'avoir été soi-même assigné.

Par ailleurs, la multiplication des assignations préventives et des incidents corrélatifs, nuisait à une bonne administration de la justice, certains juges regrettant d'être accaparés par la « gestion des risques de prescription ».

Ces considérations, tant juridiques que pratiques, ont amené la Cour de cassation à réexaminer sa position. Par l'arrêt du 14 décembre 2022 commenté, elle décide désormais que l'assignation en référé aux fins d'expertise, si elle n'est accompagnée d'aucune demande de paiement ou d'exécution en nature, ne fait pas courir la prescription des recours en garantie des constructeurs. Elle rejoint sur ce point la position du Conseil d'État (7^{ème} - 2^{ème} chambres réunies, 10/02/2017, n° 391722, mentionné dans les tables du Recueil Lebon).

Par ce revirement de jurisprudence, la Cour de cassation tire les conséquences des inconvénients de la solution précédente, pour parvenir à un meilleur équilibre entre la sécurité juridique et le droit d'accès au juge des différents intervenants à l'opération de construction. La solution nouvelle, qui préserve les recours des constructeurs dont la responsabilité est recherchée en évitant qu'ils se prescrivent avant que leur auteur soit en mesure d'agir, n'a pas pour effet d'étendre outre mesure le temps pendant lequel les intervenants à l'opération de construction pourront voir leur responsabilité engagée.

En effet, l'action principale est enfermée dans le délai de forclusion décennale courant à compter de la réception et, pour les opérations de construction postérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, le délai butoir de vingt ans édicté par l'article 2232 du code civil vient, en tout état de cause, borner le délai des recours.

La règle nouvelle, dont il n'a pas été nécessaire de différer l'application, devrait alléger la charge des juridictions en prévenant des actions inutiles, introduites dans le but d'interrompre la prescription d'actions qui ne sont pas nées.

ASSOCIATIONS SYNDICALES

Formalités requises à la mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre (ASL)

- 3^e Civ., 17 février 2022, pourvoi n° 20-17.438, publié au Bulletin
- 3^e Civ., 28 septembre 2022, pourvoi n° 21-20.750, publié au Bulletin

La mise en conformité des statuts d'une ASL avec l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 conditionne sa capacité à agir en justice.

Outre l'envoi à l'autorité préfectorale d'un exemplaire des statuts modifiés, prévu par l'article 8 de la ladite ordonnance afin qu'il soit procédé à la publication d'un extrait au Journal officiel, s'est posée la question de la nécessité d'y annexer, d'une part, une déclaration de chaque adhérent spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles pour lesquels il s'engage, d'autre part, le plan parcellaire prévu à l'article 4 de la même ordonnance.

Par les arrêts commentés, la Cour de cassation délimite, en deux temps, le champ des formalités nécessaires à cette mise en conformité.

Par le premier, elle énonce que la déclaration de chaque adhérent ne doit être annexée qu'aux statuts d'une ASL nouvellement formée.

Par le second, elle retient que l'annexion du plan parcellaire aux statuts modifiés n'est requise qu'au moment de la constitution de l'ASL.

Procédant ainsi à une distinction entre les formalités exigées lors de la création de l'ASL et celle exigées lors de la modification des statuts opérée pour les mettre en conformité avec les textes précités, la Cour de cassation a interprété le droit en vigueur à la lumière de l'exigence de ne pas entraver l'accès à la justice des ASL par un formalisme excessif.

ASSURANCE CONSTRUCTION

La garantie subséquente du premier assureur survit-elle lorsque le second assureur fait faillite ?

- 3^e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n° 21-21.427, publié au Bulletin

Le marché de l'assurance construction a été marquée, ces dernières années, par la défaillance de compagnies d'assurance exerçant au titre de la liberté d'établissement ou libre prestation de services au sein du marché unique européen.

Comment s'articule la succession de contrats d'assurance « en base réclamation » souscrits pour couvrir les garanties non obligatoires et que se passe-t-il lorsque le second assureur fait faillite comme ce fut le cas dans l'affaire ici commentée ?

La succession de contrats en base « réclamation » est délicate car l'assureur doit sa garantie non seulement durant le temps du contrat mais aussi, dans certaines conditions, lorsque la réclamation est intervenue dans les 10 ans, pour les constructeurs, de la résiliation du contrat.

Il résulte de l'alinéa 4 de l'article L. 124-5 du code des assurances que lorsque les deux assureurs qui se succèdent apportent les mêmes garanties à l'assuré, seule le deuxième assureur couvre le fait dommageable connu de l'assuré postérieurement à la résiliation ou l'expiration de la garantie.

En ce cas, l'assuré est bien couvert par le second contrat d'assurance, comme il l'était par le premier et la garantie subséquente, qui n'est que subsidiaire, n'a pas vocation à jouer.

Mais lorsque le second assureur, en faillite, n'a, de fait, pas couvert le sinistre, la garantie subséquente du premier assureur doit-elle prendre le relais ? C'est la question à laquelle la Cour de cassation a répondu par la négative dans son arrêt.

Elle énonce ainsi qu'il résulte de l'article L. 124-5 alinéa 4 précité, que « lorsque l'assuré a eu connaissance du dommage postérieurement à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie d'un premier contrat, en base réclamation, la souscription de la même garantie, en base réclamation, auprès d'un second assureur met irrévocablement fin à la période de garantie subséquente attachée au contrat initial. »

Ainsi, sauf à ce que le premier assureur soit le garant du second en cas de défaillance de celui-ci, ce qui n'est pas prévu par la lettre de l'article L. 124-5 alinéa 4 du code, la période de garantie subséquente ayant expiré au jour de la souscription de la même garantie auprès du second assureur, le premier assureur n'a pas à prendre en charge les sinistres connus postérieurement à la résiliation du contrat le liant à l'assuré.

BAUX COMMERCIAUX

Application de clauses contractuelles de suspension du paiement des loyers en cas de fermeture de résidences de tourisme par les pouvoirs publics afin de lutter contre la propagation du virus covid-19

- 3^e Civ., 23 novembre 2022, n° 21-21.867 publié au Bulletin
- 3^e Civ., 23 novembre 2022, n° 22-12.753, publié au Bulletin

Au fil de ses arrêts, la Cour de cassation poursuit son examen de l'incidence de l'interdiction de recevoir du public résultant de l'état d'urgence sanitaire sur les rapports entre les parties au contrat de bail commercial.

Après avoir admis l'application du droit commun des contrats et exclu l'inexécution par les bailleurs de leur obligation de délivrance ainsi que la perte partielle de la chose louée (3^e Civ., 30 juin 2022, pourvois n° 21-20.190, publié au Bulletin et au Rapport, n° 21-20.127, publié au Bulletin et n° 21-19.889 ; mentionnés dans la lettre n° 8 de la troisième civile), elle a, dans les deux arrêts commentés, examiné, dans le contexte de résidences de tourisme, la question de la portée de clauses de suspension de paiement des loyers.

En l'occurrence, en raison de l'interdiction de recevoir du public, les locataires exploitantes de deux résidences de tourisme ont avisé leurs bailleurs respectifs de leur décision de suspendre le paiement des loyers. Ceux-ci ont alors agi en référé afin d'obtenir leur condamnation au paiement de provisions égales au montant des arriérés locatifs.

Or, en application de l'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ne peut accorder une provision au créancier que dans le cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Les preneuses se sont donc prévaluées de l'existence de contestations sérieuses tenant à la stipulation au bail d'une clause selon laquelle le paiement des loyers serait suspendu dans les cas où "la non sous-location du

bien" (pourvoi n° 22-12.753) ou "l'indisponibilité du bien" (pourvoi n° 21-21.867) résulterait, notamment, "de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telle qu'incendie de l'immeuble...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale".

La Cour de cassation a approuvé les cours d'appel d'avoir, sans interpréter les contrats, relevé que les clauses de suspension des loyers prévues aux baux ne pouvaient recevoir application qu'en cas de survenance de circonstances exceptionnelles affectant le bien lui-même et non sa seule exploitation.

Ces deux arrêts s'inscrivent dans la droite ligne de ceux rendus le 30 juin dernier aux termes desquels la caractérisation de la notion même de perte de la chose louée, au sens de l'article 1722 du code civil, est exclue 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.

En raison du grand nombre de propriétaires-bailleurs des lots composant les résidences de tourisme, de la présence habituelle de clauses de suspension du paiement des loyers dans les baux concernés et du nombre important de contentieux similaires, la portée des décisions rendues doit être soulignée.

BAUX RURAUX

Poursuite du bail rural au profit du conjoint du preneur décédé ayant participé à l'exploitation : peu importe que la qualité de conjoint ait été acquise peu de temps avant le décès

- 3^e Civ., 16 novembre 2022, pourvoi n° 21-18.527, publié au Bulletin

L'article L. 411-34, alinéa 1^{er}, du code rural et de la pêche maritime prévoit que, lorsqu'à son décès, le preneur laisse un conjoint, un partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité (Pacs), des ascendants ou descendants, participant ou ayant participé effectivement à l'exploitation au cours des cinq années antérieures au décès, le bail continue à leur profit.

La Cour de cassation a été amenée à préciser, s'agissant de la condition tenant à la participation à l'exploitation, que celle-ci devait être réelle et suivie pendant un temps suffisant (3^e Civ., 18 mai 1976, Bull. III, n° 206 ; 3^e Civ., 20 mars 1996, n° 94-12.953, Bull. III, n° 77), qu'elle ne pouvait être épisodique (3^e Civ., 1^{er} octobre 1997, n° 95-18.151 : Bull. III, n° 180), mais qu'il n'était pas nécessaire qu'elle ait été continue pendant 5 ans (3^e Civ., 24 novembre 2004, n° 03-14.570, Bull. civ. III, n° 213).

Elle a jugé, en outre, que l'âge des ayants droit et notamment du conjoint importait peu (3^e Civ., 14 décembre 1994, n° 93-10.254, Bull. III, n° 213).

L'arrêt commenté a conduit la Cour de cassation à se prononcer pour la première fois sur le point de savoir si la qualité de conjoint, partenaire de Pacs, ascendant ou descendant du preneur devait être concomitante à la participation de l'exploitation.

Dans l'affaire ayant donné lieu à cette décision, le preneur s'était marié peu avant son décès, mais son épouse avait participé à l'exploitation durant une longue période ayant précédé le mariage.

Les bailleurs soutenaient que seule la participation effective effectuée en qualité de conjoint (ou de partenaire d'un Pacs) pouvait être prise en compte, sous peine de permettre la poursuite du bail par des personnes bénéficiant de façon opportuniste de la conclusion d'un Pacs ou d'un mariage.

Approuvant la cour d'appel, la Cour de cassation a estimé, à l'inverse, que l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime n'exigeait pas une telle condition.

Elle a jugé que celle qui était l'épouse du preneur au jour de son décès, ayant participé de manière régulière et effective aux travaux de l'exploitation depuis plus de cinq ans avant ce décès, pouvait bénéficier de la continuation du bail à son profit, peu important qu'elle n'ait acquis la qualité de conjoint que peu de temps avant le décès.

Cette décision va dans le sens d'une protection accrue du conjoint ou partenaire de Pacs qui a effectivement concouru à la bonne exécution du bail.

CONTRAT D'ENTREPRISE

Application de la garantie légale de conformité du code de consommation ?

- 3^e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n° 20-17.335, publié au Bulletin

La garantie légale de conformité du code de la consommation peut-elle s'appliquer aux biens fournis dans le cadre d'un contrat d'entreprise ?

Lorsqu'ils achètent un bien de consommation auprès d'un professionnel, les consommateurs bénéficient d'une garantie légale de conformité qui s'ajoute à la garantie des vices cachés du code civil.

Cette garantie, issue de la transposition, dans le code de la consommation, d'une directive européenne de 1999, concerne essentiellement les relations entre un vendeur et un acquéreur (article L. 211-1 et suivants devenus L. 217-1 et suivants du code de la consommation, insérés dans un chapitre intitulé « obligation de conformité dans les contrats de vente de biens »). Mais, dans la mesure où la directive et la loi prévoient que la garantie s'applique également lorsque le défaut provient de l'installation du bien dont le vendeur s'est chargé et dans la mesure, par ailleurs, où elles assimilent à des contrats de vente les contrats de fourniture de biens de consommation à fabriquer ou à produire, on pouvait se demander si la garantie ne pouvait pas également s'appliquer dans les relations entre maître d'ouvrage et entrepreneur.

De fait, le champ d'application de la garantie légale de conformité ne correspond pas nécessairement à celui du droit de la vente des États membres : la garantie peut s'appliquer à des relations contractuelles qui relèvent, en droit français, du contrat d'entreprise, puisque la commande d'un bien à fabriquer pourra s'analyser en un tel contrat lorsque le travail confié est spécifique et répond à des besoins particuliers.

Pour autant, la garantie légale de conformité n'a pas vocation à s'appliquer à tous les biens dont la propriété est transférée à un consommateur, quel que soit le cadre juridique de ce transfert. Ainsi, au regard de son champ d'application défini par la directive et la loi, les biens fournis par un entrepreneur pour la construction d'un ouvrage immobilier ne sont pas couverts. Les dommages qui proviendraient d'un vice des matériaux relèveront, dans les rapports entre le maître de l'ouvrage et le constructeur, des garanties bienno-décennales des articles 1792 et suivants du code civil ou de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1231-1 du code civil.

La Cour de cassation approuve, ainsi, une cour d'appel qui, après avoir qualifié le contrat conclu entre le consommateur et le professionnel de contrat d'entreprise et non de contrat de vente, décide que la réparation des défauts affectant le parquet fourni et posé par l'entrepreneur ne peut être réclamée sur le fondement de la garantie légale de conformité du code de la consommation : le contrat n'avait pas pour objet la vente d'un bien meuble corporel et ne portait pas sur la fourniture d'un bien meuble à fabriquer ou à produire.

On observera que les dispositions relatives à la garantie légale de conformité ont récemment été modifiées pour transposer une nouvelle directive européenne. La loi nouvelle dispose, désormais, que lorsqu'un contrat a pour objet principal la vente de biens couverts et, à titre accessoire, la fourniture de services non couverts, la garantie ne s'applique qu'aux biens. Cela conforte l'idée que lorsque l'objet principal du contrat n'est pas la vente (ou une transaction assimilé à la vente), les biens fournis ne sont pas couverts par la garantie légale de conformité.

Coût des travaux exécutés d'office par une commune sur le fondement d'un arrêté de péril imminent, annulé par le juge administratif : l'action fondée sur l'enrichissement sans cause est possible

- 3^e Civ., 26 octobre 2022, pourvoi n° 21-12.674, publié au Bulletin

Au vu du rapport d'un expert désigné par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-3 du code de la construction, alors applicable, le maire d'une commune a pris, sur le fondement de cette disposition, un arrêté de péril imminent ordonnant aux copropriétaires d'un immeuble d'effectuer un certain nombre de travaux, puis, face à leur inertie, a fait réaliser lui-même ces travaux, jugés nécessaires à la cessation de l'état de péril.

La juridiction administrative a annulé l'arrêté de péril imminent pour la quasi-totalité des travaux en estimant que, faute de preuve d'un péril grave et imminent, les mesures ordonnées excédaient celles que le maire pouvaient prescrire sur le fondement de l'article L. 511-3 précité. Les titres de recette et le titre exécutoire émis par la commune pour en obtenir le remboursement ont, par suite, également été annulés.

La commune a alors assigné le syndicat des copropriétaires en paiement du coût des travaux réalisés, sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

La cour d'appel ayant accueilli cette demande, le syndicat des copropriétaires a saisi la Cour de cassation d'un pourvoi.

Si la réunion des trois conditions matérielles de l'action fondée sur l'enrichissement sans cause (l'enrichissement du débiteur, l'appauvrissement du créancier et la corrélation entre les deux) n'était pas discutée, celle des deux conditions juridiques propres à cette action l'était.

En premier lieu, la question se posait de savoir si l'enrichissement des copropriétaires résultant des travaux effectués par la commune était ou non dépourvu de cause. Sur ce point, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir jugé que, en raison de l'effet rétroactif de l'annulation de l'arrêté de péril imminent, celui-ci était censé n'avoir jamais existé, de sorte que l'appauvrissement de la commune ne trouvait pas sa cause dans l'accomplissement, par celle-ci, d'une obligation légale. L'appauvrissement de la commune et l'enrichissement corrélatif des copropriétaires étaient donc bien dépourvus de cause.

Décision - Pourvoi n°12-27.823 | Cour de cassation

En second lieu, la Cour de cassation précise la portée du principe de subsidiarité de l'action fondée sur l'enrichissement sans cause.

Selon ce principe, l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut être admise pour suppléer à une autre action que le demandeur ne peut intenter par suite d'une prescription, d'une déchéance ou forclusion, par l'effet de l'autorité de la chose jugée, ou encore parce qu'il ne peut apporter les preuves qu'elle exige ou par suite de tout autre obstacle de droit (3^e Civ., 29 avril 1971, Bull. civ. III, n° 277).

Le syndicat des copropriétaires faisait valoir que, la commune n'étant plus en droit d'émettre un titre exécutoire pour recouvrer le coût des travaux réalisés en exécution des dispositions annulées de l'arrêté de péril imminent, la cour d'appel avait méconnu le principe de subsidiarité de l'action fondée sur l'enrichissement injustifié en lui permettant de tenir en échec les règles impératives sanctionnées par l'annulation de l'arrêté de péril imminent.

Dans un précédent arrêt du 5 juillet 2018 (3^e Civ., 5 juillet 2008, pourvoi n° 12-27.823, Bull. 2018, III, n° 83), la Cour de cassation a énoncé que, la commune n'agit pour le compte et aux frais du propriétaire que lorsqu'elle fait régulièrement usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus et que, dès lors,

l'irrégularité de la procédure résultant de l'illégalité de l'arrêté de péril fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire, sur le fondement des dispositions particulières du code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune.

Fallait-il en déduire de ce que la commune ne pouvait pas non plus agir sur le fondement de l'enrichissement sans cause qu'il existait un obstacle de droit au succès de l'action exercée sur ce fondement ?

L'arrêt commenté, refusant une telle analyse, énonce que le fait, pour le maire, de ne pas pouvoir délivrer un titre exécutoire afin de mettre à la charge du propriétaire, sur le fondement des dispositions code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux exécutés d'office par la commune en exécution de l'arrêté de péril annulé, ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause.

Si la commune n'a pu emprunter la voie de l'article L. 511-3 de code de la construction et de l'habitation, elle n'a pas cherché à éluder l'application de ce texte, dont elle entendait au contraire se prévaloir. La Cour de cassation en a déduit qu'elle ne se trouvait pas face à un obstacle de droit la privant de l'action *de in rem verso*.

ENVIRONNEMENT

Périmètre de l'obligation d'information du vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée soumise à autorisation

- 3^e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n° 21-21.933, publié au Bulletin

L'article L. 514-20 du code de l'environnement met à la charge du vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement une stricte obligation d'information de l'acquéreur.

A défaut, si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination prévue par le contrat, l'acquéreur a le choix de demander la résolution de la vente, la restitution d'une partie du prix ou encore la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Dans la présente espèce, une collectivité publique avait acquis un terrain et, à l'occasion de la démolition de la maison qui s'y trouvait, avait découvert que le sol supportait une pollution importante d'origine industrielle.

Cette pollution affectait une parcelle qui avait constitué l'entrée d'une usine dans laquelle avait été exploitée, de 1893 à 1961, une activité de traitement des déchets d'usines à gaz de manière à en extraire le soufre noir. La maison d'habitation s'y trouvant était celle du gardien du site, édifiée en 1926 sur un remblai pollué issu de l'activité de l'usine.

La collectivité avait assigné son vendeur en indemnisation, notamment sur le fondement de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, dès lors que l'activité anciennement exercée relevait des installations classées soumises à autorisation visées par ce texte.

Toutefois, la cour d'appel avait écarté l'application de ce texte, après avoir retenu que l'acquéreur ne démontrait pas qu'une activité classée avait été exercée sur les parcelles vendues, qui abritaient depuis 1926 une maison à usage de logement.

La difficulté était donc de déterminer si le terrain vendu devait être considéré comme ayant supporté l'exploitation d'une installation classée soumise à autorisation, alors que l'usine elle-même n'y était pas implantée, mais qu'il servait uniquement d'entrée au site et ne supportait qu'un logement d'habitation.

Ce terrain constituait-il un accessoire nécessaire au fonctionnement du site, devant être inclus dans l'obligation d'information du vendeur, ou, au contraire, s'agissait-il d'une parcelle située hors du champ de cette obligation, dès lors que l'activité polluante n'y avait pas été exercée ?

Privilégiant une approche fonctionnelle, la Cour de cassation a considéré que le terrain vendu ayant constitué l'entrée de l'usine et supporté la maison de gardien du site, il était inclus dans le périmètre de l'installation classée soumise à autorisation.

La destruction de faucons crécerellettes, espèce protégée, par collision avec des éoliennes, malgré la mise en place de systèmes d'éloignement et en l'absence d'une dérogation prévue par la loi, permet d'engager la responsabilité des exploitants devant le juge civil

- 3^e Civ., 30 novembre 2022, pourvoi n° 21-16.404, publié au Bulletin

Entre 2006 et 2013, trente-une éoliennes ont été construites et mises en service dans l'Hérault, sur des sites classés en zone de protection spéciale en application de la directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 du Parlement européen et du Conseil sur la protection des oiseaux sauvages (dite directive "oiseaux").

En 2011 et 2012, la découverte au pied des installations de plusieurs cadavres de faucons crécerellettes, relevant de cette directive, a été signalée.

Malgré la mise en place de dispositifs de détection et d'effarouchement des oiseaux (DT-Bird) prescrits par le préfet, de nouveaux cadavres de faucons crécerellettes ont été découverts, ce qui a conduit l'association France nature environnement à engager la responsabilité des exploitants des sites et de leur gestionnaire, EDF, en indemnisation du préjudice moral causé par la destruction de spécimens d'une espèce protégée.

La première question posée à la Cour de cassation était celle de la recevabilité de l'action.

Il était, en effet, prétendu qu'une association ne pouvait agir devant le juge civil en application de l'article L. 142-2 du code de l'environnement, sans qu'ait été constatée l'infraction pénale liée à l'environnement invoquée.

L'arrêt commenté, écartant cette analyse, juge qu'une telle action est subordonnée à l'existence de faits susceptibles de revêtir une qualification pénale entrant dans le champ des dispositions législatives relatives à la protection de la nature et de l'environnement, sans être conditionnée à la constatation préalable d'une infraction.

En second lieu, le pourvoi invoquait une atteinte à la séparation des pouvoirs entre autorité administrative et autorité judiciaire, en tirant argument de l'existence d'arrêtés préfectoraux ayant autorisé l'exploitation du parc éolien avec les dispositifs susmentionnés.

Rappelant que ces arrêtés préfectoraux étaient intervenus en application de la police spéciale autonome régissant le fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la Cour considère que ne constitue pas une atteinte au principe de la séparation des pouvoirs le fait pour le juge judiciaire, saisi d'une action en responsabilité civile, de constater la violation, par les exploitants du parc éolien, des dispositions de l'article L. 411-2, 1^o, du code de l'environnement interdisant la destruction d'espèces sauvages protégées sans être titulaires de la dérogation prévue par la loi.

Se posait ensuite la question des éléments constitutifs de l'infraction d'atteinte à la conservation d'une espèce animale non domestique, prévue par l'article L. 415-3 du code de l'environnement.

Les exploitants et gestionnaire du parc éolien soutenaient que ce délit supposait, en plus du constat de la destruction d'un ou plusieurs spécimens appartenant à une espèce protégée, la démonstration d'une atteinte à la conservation de l'espèce protégée en résultant.

La Cour de cassation retient qu'une telle démonstration n'est pas nécessaire, le délit d'atteinte à la conservation d'espèces animales non domestiques étant constitué, dans son élément matériel, par la violation des interdictions de destruction d'espèces protégées prévues par les articles L.411-1, L.411-2 du code de l'environnement et ses règlements d'application.

Elle ajoute qu'une faute d'imprudence suffit à caractériser l'élément moral du délit.

Elle précise, enfin, que l'article L. 411-1 du code de l'environnement applique à toutes les espèces protégées, y compris les oiseaux, les mesures de protection stricte édictées par la directive européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 (directive « habitats ») dont l'interprétation de l'article 12 a été donnée par la CJUE dans un arrêt du 4 mars 2021 C-6473/19 et C-474/19).

Par conséquent, elle approuve la cour d'appel d'avoir jugé l'infraction constituée, et la responsabilité civile des contrevenants engagée, dès lors qu'elle avait constaté que vingt-huit faucons crécerelletes, espèce animale non domestique protégée au titre de l'article L. 411-1, 1°, du code de l'environnement, avaient été tués entre 2011 et 2016 par collision avec les éoliennes, que cette destruction perdurait malgré la mise en place du système DT-Bird, et que les propriétaires exploitants ne justifiaient pas d'une dérogation aux interdictions édictées par cet article, constitutive d'un fait justificatif exonérateur de responsabilité.

IMMEUBLE EN PÉRIL

Le juge judiciaire peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours devant le juge administratif.

- 3^e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n° 21-21.102, publié au Bulletin

La législation relative aux immeubles menaçant ruine permettait au maire de faire démolir un immeuble en cas d'inexécution des mesures prescrites par un arrêté de péril. Une autorisation du juge judiciaire, statuant en la forme des référés, était nécessaire pour surmonter l'opposition ou la carence du propriétaire. Le contentieux de la légalité de l'arrêté de péril relevait, néanmoins, du juge administratif.

La police des immeubles a été réformée par l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020. Les articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ont été réécrits pour parvenir à une unification et une simplification des différentes polices de l'habitat. Une autorisation du juge judiciaire reste nécessaire pour procéder à la démolition de l'immeuble en cas d'opposition ou de carence du propriétaire, tandis que le juge administratif reste compétent pour statuer sur la légalité de l'arrêté de « mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ».

La question posée sous l'empire de l'ancienne législation reste d'actualité : le juge judiciaire peut-il ordonner la démolition de l'immeuble si l'arrêté du maire fait l'objet d'un recours ?

Le juge pourrait, certes, surseoir à statuer dans l'attente de la décision de la juridiction administrative. Mais, comme le prévoit désormais l'article L. 221-8 du code des relations entre le public et l'administration, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou instituant d'autres formalités préalables, une décision individuelle expresse est opposable à la personne qui en fait l'objet au moment où elle est notifiée.

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation ne dérogent pas à cette règle, pas plus qu'à celle selon laquelle le recours gracieux ou contentieux formé contre un acte administratif n'a pas d'effet suspensif.

Pour obtenir une telle suspension, le propriétaire doit saisir la juridiction administrative sur le fondement l'article L. 521-1 du code de justice administrative, en faisant état d'un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

Sous réserve d'une telle suspension, le juge judiciaire peut ordonner la démolition nonobstant l'existence d'un recours pendant devant la juridiction administrative.

La Cour de cassation veille, ainsi, à ce que l'exercice des recours, parfois dilatoires, ne paralyse pas l'action des maires en matière d'habitat insalubre et d'immeubles dangereux.

LOCATION DE COURTE DURÉE DE LOGEMENTS MEUBLES

L'intermédiaire n'encourt pas l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation

- 3^e Civ., 9 novembre 2022, pourvois n° 21-20.464 et 21-20.814, publié au Bulletin

Créée pour faire face à la pénurie de logements après-guerre, la législation soumettant à autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, dans certaines zones urbaines soumises à de fortes tensions sur les loyers, a connu un regain d'utilisation lorsque les pouvoirs publics ont souhaité réguler l'offre de locations de courte durée par l'intermédiaire de plateformes numériques.

C'est ainsi que la loi n° 2014-336 du 24 mars 2014, dite ALUR, a complété l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa qui assimile explicitement au changement d'usage soumis à autorisation préalable le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La Cour de cassation (3^e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 17-26.156, publié au Bulletin et au Rapport) a précisé la portée de cette assimilation en énonçant que relevaient de ce texte, hormis les locations étudiantes d'une durée au moins égale à neuf mois, les baux mobilité d'une durée de un à dix mois et la location, pour une durée maximale de quatre mois, du local constituant la résidence principale du loueur, toutes les locations de locaux meublés à plus d'une reprise au cours d'une même année, à une clientèle de passage n'y fixant pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, consenties pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois.

L'arrêt commenté éclaire sous un autre angle les éléments constitutifs de l'infraction aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, que l'article L. 651-2 de ce code sanctionne par une amende civile de 50 000 euros.

Le pourvoi critiquait une cour d'appel pour avoir jugé qu'un intermédiaire, n'ayant pour activité que la mise à disposition de locaux destinés à être loués dans les conditions du dernier alinéa de l'article L. 631-7, n'encourait pas cette amende.

Se posait donc la question de l'articulation du dispositif du code de la construction et de l'habitation avec celui de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, imposant aux intermédiaires se livrant ou prêtant leur concours à la mise en location d'un meublé de tourisme, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, d'informer le loueur de ses obligations au titre du changement d'usage et d'obtenir de lui, préalablement à la mise en location, une déclaration sur l'honneur attestant de leur respect.

Pour y répondre, la Cour de cassation s'est fondée sur la qualification de l'amende civile encourue de sanction ayant le caractère d'une punition (3^e Civ., 5 juillet 2018, QPC, pourvoi n° 18-40.014), de sorte qu'en vertu du principe de légalité des délits et des peines, que le Conseil constitutionnel applique avec le même degré

d'exigence dans les matières pénales et non-pénales, les éléments constitutifs de l'infraction qu'elle réprime sont d'interprétation stricte.

Or, seul le fait de louer, dans certaines conditions, un local meublé est assimilé au changement d'usage et l'intermédiaire n'est pas partie au contrat de location de meublé, même lorsqu'il a mission d'intervenir à l'acte en représentation du bailleur.

De surcroît, il n'a en principe pas accès aux éléments lui permettant d'avoir connaissance du statut du local loué au regard de la réglementation du changement d'usage, qui dépend, selon les articles L. 631-7 et L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, de l'affectation des lieux au 1er janvier 1970 et des autorisations administratives de changement d'usage ou de travaux ultérieurement accordées.

Enfin, les dispositions déterminant, d'une part, les obligations du loueur de meublés, d'autre part, celles de l'intermédiaire à la location, sont issues de la même loi dite ALUR et les secondes, enrichies par la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, ont été sanctionnées par diverses amendes civiles, en miroir du dispositif du code de la construction et de l'habitation, par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite ELAN.

Servant ensemble l'objectif, affiché par le législateur de 2014, de mettre en œuvre une stratégie globale et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché en permettant l'accroissement de l'offre de logement dans des conditions respectueuses de l'équilibre des territoires, ces réglementations doivent être appliquées en cohérence l'une avec l'autre.

La Cour de cassation a donc approuvé la cour d'appel en énonçant que celui qui se livre ou prête son concours à la mise en location, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, en méconnaissance de l'article L. 631-7, et dont les obligations spécifiques sont prévues par l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, n'encourt pas l'amende civile prévue par l'article L. 651-2.



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° 9 – Décembre 2022

Directeur de publication : Le président de la chambre

Comité de rédaction : Yves Maunand, Olivier Echappé,

Ludovic Jariel, Jean-François Zedda

Conception : service communication

Diffusion : Cour de cassation