SERVICE DE DOCUMENTATION, DES ETUDES

ET DU RAPPORT DE LA COUR DE CASSATION

Bureau du droit des obligations civiles et du droit des biens

Version actualisée au : 22/03/2024

Panorama des arrêts publiés de la troisième chambre civile
Année 2023

TABLE DES MATIERES

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE	3
Association syndicale	3
Bail (règles générales)	
Bail commercial	5
Bail d'habitation	20
Bail rural	24
Copropriété	30
Propriété	33
Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)	35
Séparation des pouvoirs	36
Servitude	38
SECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	40
Architecte entrepreneur	40
Association	42
Assurance-construction	43
Construction immobilière	47
Contrat d'entreprise	51
Expropriation	56
Société civile immobilière	61
Urbanisme	62
QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ	73
DIVERS	75

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Association syndicale

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-20.388 (FS-B)

Sommaire

L'action d'une association syndicale libre (ASL) tendant à voir dire que la voirie et les réseaux d'un lotissement sont la propriété de la commune, après que leur cession forcée eut été réalisée par une délibération de cette commune, est une action réelle immobilière, soumise à la prescription trentenaire de l'article 2227 du code civil.

Titre

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription trentenaire - Article 2227 du code civil - Domaine d'application - Cas.

Rapprochements

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-23.160, Bull., (rejet).

Doctrine

- Agnès LEBATTEUX, « Le transfert des voies à la commune », Loyers et Copr., mars 2023, n° 3, comm. 50
- Jean-Marc ROUX, « Copropriété Janvier Février 2023 », Annales des loyers, mai 2023, n° 5, p. 67-73

Bail (règles générales)

3e Civ., 9 mars 2023, pourvoi n° 21-21.698 (FS-B)

Sommaire

D'une part, il résulte de l'article 1725 du code civil que le bailleur, constitué en société civile, est tenu de garantir le locataire des troubles que ses associés, qui ne sont pas des tiers à son égard au sens de ce texte, ont apporté à sa jouissance par voie de fait.

D'autre part, il résulte des articles 1315, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1870, alinéas 1 et 2, du code civil, qu'une société civile étant présumée continuer avec les héritiers d'un associé décédé, il incombe à celui qui dénie la qualité d'associé à l'héritier d'un associé d'établir l'existence d'une stipulation contraire des statuts.

Dès lors, viole ces textes, la cour d'appel qui rejette l'action en garantie intentée par un locataire à l'encontre de la bailleresse, constituée en société civile, pour des troubles apportés à sa jouissance par voie de fait par les ayants droit d'un associé décédé de cette société au motif qu'il n'est pas justifié qu'ils en seraient devenus automatiquement associés et qu'au surplus les associés, qui ne peuvent être assimilés à la société civile, sont des tiers au contrat de bail au sens de l'article 1725 du code civil.

Titre

BAIL (règles générales) - Bailleur - Société civile - Obligations - Garantie - Trouble de jouissance - Voie de fait causée par les ayants droit d'un associé décédé de la société civile - Portée.

- Jean-François BARBIERI, « Une SCI bailleresse, responsable du fait d'un associé et de ses héritiers ? », Revue des sociétés, septembre 2023, n° 9, p. 523
- Bastien BRIGNON, « Société civile immobilière Février Mars 2023 », Annales des loyers, mai 2023, n°5, p. 78-82
- Bruno DONDERO, « La SCI bailleresse doit garantir le locataire des troubles causés par les associés », *JCP éd. E., octobre 2023*, n° 41, p. 30-32
- Guillaume DROUOT, Claire-Marie PEGLION-ZIKA, « L'héritier de l'associé d'une société civile est présumé être associé », RJPF n°6, juin 2023, p. 39-41
- Christian LEBEL, « Continuation de la société civile avec les héritiers de l'associé décédé : application au contrat de bail », *Lexbase Affaires, mars 2023*, n° 751
- Laurent LEVENEUR, « Dans quels cas le bailleur est-il tenu de garantir son locataire qui subit un trouble de jouissance ? », *Contrats Conc. Consom., mai 2023*, n° 5, p. 15-17
- Bernard SAINTOURENS, « Héritier de l'associé décédé : principe et conséquence de la qualité d'associé », BMIS, juin 2023, n° 6, p. 31-33
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Trouble de jouissance causé par les héritiers d'un associé décédé d'une SCI : interrogation sur la nature du trouble et la qualité de tiers des héritiers », *Loyers et Copr., mai 2023*, n° 5, comm. 73
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Trouble de jouissance : n'est pas un tiers l'associé de la société bailleresse », *Rev. loyers, avril 2023*, n° 1036, p. 182-185
- Anne-François ZATTARA, « De la charge de la preuve de la qualité d'associé à l'endroit d'un héritier », *Gaz. Pal., juin 2023*, n° 21, p. 61-63
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 9 mars 2023, pourvoi numéro 21-21.698 », *RJDA, octobre 2023*, n° 10, p. 21-23

3e Civ., 6 avril 2023, pourvoi n° 19-14.118, 19-14.119 (FS-B)

Sommaire

Il résulte des articles 1144 et 1149, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, 1719, 1°, et 1720 du code civil que, en cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, le locataire peut, d'une part, obtenir l'indemnisation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur des travaux lui incombant, d'autre part, soit obtenir l'exécution forcée en nature, soit être autorisé à faire exécuter lui-même les travaux et obtenir l'avance des sommes nécessaires à cette exécution.

Viole ces textes la cour d'appel qui pour condamner un bailleur à payer à un locataire en liquidation judiciaire le coût des travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux, retient que, même si ces travaux ne doivent pas être réalisés, ce coût constitue une créance certaine acquise au bénéfice de la procédure collective, alors que le coût des travaux de remise en état des locaux ne constitue pas un préjudice indemnisable mais une avance sur l'exécution des travaux.

<u>Titre</u>

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Manquement - Réparation - Modalités - Détermination - Portée.

- Bastien BRIGON, « Bail commercial Mars-avril 2023 », *Annales des loyers, juin 2023*, n° 6, p. 71-77
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « De la nature des sanctions applicables au manquement du bailleur à son obligation de délivrance », *Rev. loyers, mai 2023*, n° 1037, p. 233
- « Le coût des travaux de remise en état des locaux constitue une avance sur l'exécution des travaux », JCP éd. E., avril 2023, n° 17, p. 9, act. 406

- « Le coût des travaux de remise en état des locaux constitue une avance sur l'exécution des travaux », *JCP éd. N., avril 2023*, n° 17, p. 12, act. 537
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 6 avril 2023, pourvoi numéro 19-14.118 », *RJDA, octobre 2023*, n° 10, p. 23-25

3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-15.923 (FS-B)

Sommaire

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard des articles 1184, alinéa 1, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1719 du code civil, la cour d'appel qui retient que l'exception d'inexécution opposée par le locataire est justifiée par le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les locaux loués avaient été rendus impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

Titre

BAIL (règles générales) - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Exception d'inexécution - Réparation incombant au bailleur - Impossibilité d'utiliser les lieux conformément à la destination du bail - Recherches nécessaires.

Rapprochements

3e Civ., 21 décembre 1987, pourvoi n° 86-13.861, Bull. 1987, III, n° 212 (cassation).

Doctrine

- Marie-Laure BESSON, « Obligation de délivrance du bailleur et exception d'inexécution », *Lexbase Affaires*, *septembre 2023*, n° 767
- Jean-Pierre BLATTER, « Chronique d'actualité législative et jurisprudentielle Novembre 2022 octobre 2023 », *AJDI*, décembre 2023, n° 12, p. 882-901
- Charles-Edouard BRAULT, « Manquement du bailleur à une obligation essentielle et exception d'inexécution », *Gaz. Pal., novembre 2023*, n° 37, p. 40
- Bastien BRIGNON, « Obligation de délivrance du bailleur et exception d'inexécution invoquée par le preneur », *JCP éd. E., octobre 2023*, n° 40, p. 40-41
- Bastien BRIGNON, « Bail commercial Mai, juin, juillet 2023 », Annales des loyers, n° 9, p. 75-80
- Joël MONEGER, « Délivrance : une leçon par la Cour de cassation », *Loyers et Copr., octobre 2023*, n° 10, p. 1, repère 9
- Samuel GUILLAUME, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 6 juillet 2023, pourvoi numéro 22-15.923 », *Administrer, août 2023*, n° 578, p. 29-30
- Christine LEBEL, « Exception d'inexécution et manquement à l'obligation de délivrance du bailleur », *Rev. loyers, novembre 2023*, n° 1041, p. 510-513
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 6 juillet 2023, pourvoi numéro 22-15.923 », *RJDA, janvier 2024*, n° 1, comm. 4

Bail commercial

3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-19.089 (FS-B)

Sommaire

Il résulte, d'une part de l'article L. 111-10 du code des procédures civiles d'exécution que si la décision de justice, titre en vertu duquel l'exécution est poursuivie aux risques du créancier, est ultérieurement modifiée, le créancier rétablit le débiteur dans ses droits en nature ou par équivalent, d'autre part des articles L. 145-14 et L. 145-28 du code de commerce que le locataire évincé, qui peut prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail

commercial, a droit jusqu'au paiement de cette indemnité, au maintien dans les lieux, aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.

Viole ces textes la cour d'appel qui, pour refuser d'indemniser le locataire à bail commercial des gains qu'il aurait obtenus s'il était resté en possession du fonds, retient qu'il a été indemnisé de la perte de son fonds de commerce, intervenue à la date de son expulsion, alors que la privation de la possibilité de poursuivre, dans les locaux, une activité commerciale jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, en méconnaissance du droit du locataire au maintien dans les lieux, occasionne à ce dernier un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Refus - Refus comportant offre d'indemnité d'éviction - Indemnité d'éviction - Préjudice distinct - Perte du droit au maintien dans les lieux - Réparation.

PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION - Règles générales - Titre - Titre exécutoire - Titre ultérieurement modifié - Rétablissement du débiteur dans ses droits - Cas - Renouvellement - Refus comportant offre d'indemnité d'éviction - Indemnité d'éviction - Préjudice distinct - Perte du droit au maintien dans les lieux - Réparation

Rapprochements

3e Civ., 30 novembre 2017, pourvoi n° 16-17.686, Bull. 2017, III, n° 133 (cassation partielle).

Doctrine

- Jean-Pierre BLATTER, « Défaut de maintien dans les lieux du locataire : indemnisation », AJDI, mai 2023, n°5, p.345
- Bastien BRIGNON, « Bail commercial Janvier, février 2023 », *Annales des loyers, avril 2023*, n°4, p. 69-75
- Hanan CHAOUI, « Expulsion du preneur avant le versement de l'indemnité d'éviction : quid de la perte de chiffre d'affaires subie à la suite de l'expulsion prématurée ? », Rev. loyers, avril 2023, n°1036, p.176
- Samuel GUILLAUME, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 janvier 2023, pourvoi numéro 21-19.089 », *Administrer, février 2023*, n° 572, p. 36-37
- Rudy, LAHER, « Indemnisation suite à une modification ultérieure du titre exécutoire », *Procédures, avril 2023*, n° 4, p. 16
- Elodie MARCET, « L'annulation d'une décision d'expulsion exécutée entraîne l'indemnisation d'un préjudice complémentaire à celui lié à la perte du fonds de commerce », *Loyers et Copr., avril 2023*, n°4, comm.62
- Valérie PANEPINTO, « Annulation d'une décision ordonnant l'expulsion du locataire : indemnisation », *JCP éd. E., décembre 2023*, n° 50, p. 40-41
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 janvier 2023, pourvoi numéro 21-19.089 », *RJDA, avril 2023*, n° 5, p. 29-30

3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-20.009 (FS-B)

Sommaire

L'énumération des articles 2240, 2241 et 2244 du code civil des causes de droit commun d'interruption du délai de prescription étant limitative, le mémoire préalable, qui ne constitue pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil, n'est une cause interruptive de la prescription qu'en vertu de l'article 33, alinéa 1, du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, selon lequel la notification du mémoire institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription. Ce texte n'instituant le mémoire préalable que pour la procédure devant le juge des loyers commerciaux, sa notification n'interrompt la prescription que lorsque la contestation relative à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé est portée devant ce juge.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Procédure - Bail révisé ou renouvelé - Mémoire - Mémoire préalable - Notification - Effets - Acte interruptif de prescription - Condition.

Doctrine

- Sarah ANDJECHAÏRI-TRIBILLAC, « Mémoire préalable et prescription de l'action en fixation du loyer du bail renouvelé », *Rev. loyers, avril 2023*, n° 1036, p. 171-175
- Jean-Pierre BLATTER, « Mémoire préalable : le temps de l'effet interruptif », *AJDI, mai 2023*, n° 5, p. 343
- Bastien BRIGNON, « Bail commercial Janvier, février 2023 », *Annales des loyers, avril 2023*, n° 4, p. 69-75
- Emmanuelle CHAVANCE, « Sur l'absence de caractère interruptif d'un mémoire devant le tribunal judiciaire », *Loyers et Copr., mars 2023*, n° 3, comm. 46
- Jean-Philippe CONFINO, « Du champ d'application de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux », *Lexbase Affaires, mars 2023*, n° 748
- Rémy CONSEIL, « Le mémoire n'interrompt pas la prescription en cas de saisine du tribunal judiciaire fixant le loyer à titre accessoire », Gaz. Pal., février 2023, n° 7, p. 68-69
- Samuel GUILLAUME, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 janvier 2023, pourvoi numéro 21-20.009 », *Administrer, mars 2023*, n° 573, p. 34-35
- Christine QUEMENT, « La notification du mémoire préalable interrompt-elle la prescription si elle est suivie d'une saisine du tribunal judiciaire », *JCP éd. G., février 2023*, p. 6, n° 323
- Laurent RUET, « La notification du mémoire ne suffit pas à elle seule à interrompre le cours de la prescription », *DEF, mars 2023*, n° 10, p. 30

<u>3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi nº 21-21.943 (FS-B)</u>

Sommaire

Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 n'instaure, dans les cas qu'il détermine, qu'un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement, sans affecter la fixation du loyer à la valeur locative. Le juge des loyers commerciaux connaissant, aux termes de l'article R. 145-23 du code de commerce, des seules contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, et ce dispositif étant distinct de celui de la fixation du loyer, il n'entre dès lors pas dans son office de statuer sur l'application de ce texte. Il en est de même pour la cour d'appel, laquelle, saisie de l'appel d'un jugement du juge des loyers commerciaux ne peut statuer que dans la limite des pouvoirs de celui-ci.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Exceptions - Loyer déplafonné - Augmentation - Etalement - Application - Office du juge des loyers commerciaux - Détermination - Portée.

APPEL CIVIL - Effet dévolutif - Limites - Compétence limitée à celle du premier juge - Juge des loyers commerciaux

Rapprochements

3e Civ., 13 juillet 1999, pourvoi n° 97-22.326, Bull. 1999, III, n° 164 (cassation); 2e Civ., 12 février 2015, pourvoi n° 13-25.524, Bull. 2015, II, n° 32 (rejet); Avis de la Cour de cassation, 9 mars 2018, n° 17-70.040, Bull. 2018, Avis, n° 3; 3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 20-21.651, Bull., (cassation partielle).

Doctrine

- Jean-Pierre BLATTER, « Chronique d'actualité législative et jurisprudentielle Novembre 2022 -

octobre 2023 », AJDI, décembre 2023, n° 12, p. 882-901

- Jean-Pierre BLATTER, « Déplafonnement : impôt foncier et lissage », AJDI, avril 2023, n° 4, p. 269-270
- Rémy CONSEIL, « L'application des augmentations de loyer de 10 % par an en cas de déplafonnement n'entre pas dans la fonction du juge des loyers », *Gaz. Pal., février 2023*, n° 7, p. 67-68
- Nicolas CAYROL, « Ne pas confondre saisine et compétence de la cour d'appel », RTD Civ., avril 2023, n° 2, p. 454-455
- François DE LA VAISSIERE, « Le lissage du loyer déplafonné », Annales des loyers, mars 2023, n° 3, p. 61
- Elodie MARCET, « Fixation du loyer du bail renouvelé, « lissage » Pinel et compétence du juge des loyers commerciaux », Loyers et Copr., mars 2023, n° 3, p. 22-23
- Valérie PANEPINTO, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 janvier 2023, pourvoi numéro 21-21.943 », *Administrer, février 2023*, n° 572, p. 43
- Sébastien REGNAULT, « Office du juge en matière de lissage du déplafonnement et incidence du transfert de la taxe foncière au preneur sur la valeur locative », *JCP éd. E., décembre 2023*, n° 50, p. 39
- Laurent RUET, « Le « plafonnement » du déplafonnement n'entre pas dans l'office du juge des loyers commerciaux », *DEF, mars 2023*, n° 10, p. 32
- « Lissage du déplafonnement du loyer commercial : il n'appartient pas au juge de fixer l'échéancier », BPIM, mars 2023, n° 2, p. 39

3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 22-10.648 (FS-B)

Sommaire

L'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, qui interdit, du 17 octobre 2020 jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'activité des locataires éligibles à ce dispositif cesse d'être affectée par une mesure de police administrative, la mise en oeuvre de toutes sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux, s'applique à la garantie à première demande, sûreté personnelle régie par l'article 2321 du code civil.

Dès lors, une cour d'appel, statuant en référé, a pu retenir que la mise en oeuvre d'une garantie à première demande en violation de ce texte constituait un trouble manifestement illicite.

Titre

REFERE - Mesures conservatoires ou de remise en état - Trouble manifestement illicite - Applications diverses - Bail commercial - Bailleur - Garantie de paiement des loyers ou des charges locatives - Garantie à première demande - Mise en oeuvre - Interdiction - Mesures législatives prises dans le cadre de la crise sanitaire.

- Marie-Laure BESSON, « Des conséquences du gel de la garantie à première demande durant la période de crise sanitaire », *Loyers et Copr., avril 2023*, n° 4, comm. 61
- Philippe-Hubert BRAULT, « Sur la mise en oeuvre par le bailleur d'une garantie à première demande et l'opposition du preneur qui entend bénéficier des dispositions de l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 », *JCP éd. E., mars 2023*, n° 13, p. 39-40
- Dimitri HOUTCIEFF, « Garantie des loyers et crise sanitaire : la garantie autonome est une sûreté comme les autres », *Rev. loyers, juillet 2023*, n° 1039, p. 341-344
- Dominique LEGEAIS, « Garantie autonome : interdiction de mise en jeu liée au Covid », *Revue de Droit Bancaire et Financier, mai 2023*, n° 3, p. 52-53

- « Covid-19 et loyer commercial : le droit dérogatoire bloque le jeu de la garantie à première demande », *BPIM, mars 2023*, n° 2, p. 37-38

<u>3e Civ., 15 février 2023, pourvoi n° 21-25.849 (FS-B)</u>

Sommaire

La cession du droit au bail dans les conditions de l'article L. 145-51 du code de commerce emporte, malgré une déspécialisation, le maintien du loyer jusqu'au terme du bail. En revanche, elle ne prive pas le bailleur du droit d'invoquer le changement de destination intervenu au cours du bail expiré au soutien d'une demande en fixation du loyer du bail renouvelé. Dès lors, il ne peut être déduit une renonciation de sa part à solliciter le déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail du non-exercice du droit de rachat prioritaire ou de son absence d'opposition en justice à la déspécialisation.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Cession - Despécialisation - Effets - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Exceptions - Modification notable de la destination des lieux - Renonciation à s'en prévaloir - Exclusion - Cas.

Doctrine

- Sarah ANDJECHAÏRI-TRIBILLAC, « La cession du bail avec déspécialisation ne fait pas obstacle au déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail », *Lexbase Affaires, avril 2023*, n° 753
- Jehan-Denis BARBIER, « Cession-déspécialisation pour départ à la retraite et déplafonnement du loyer », *Administrer, mars 2023*, n° 573, p. 30
- Jean-Pierre BLATTER, « Cession-déspécialisation et prix du bail », AJDI, juin 2023, n° 6, p. 427-428
- Charles-Edouard BRAULT, « Fixation du loyer après cession-déspécialisation pour départ à la retraite du locataire », Gaz. Pal., juillet 2023, n° 22, p. 56-57
- Bastien BRIGNON, « Un contrat de sous-location consenti à partir d'un bail mixte relève des dispositions du code civil Cession-déspécialisation de l'article L. 145-51 du Code de commerce et déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail commercial », *JCP éd. E., mai 2023*, n° 20, comm. 1162
- Bastien BRIGNON, « Cession-déspécialisation de l'article L. 145-51 et déplafonnement du loyer », *Annales des loyers, avril 2023*, n° 4, p. 57-60
- Emmanuelle CHAVANCE, « Sur la fixation du loyer à la suite d'une cession déspécialisation », Loyers copr., avril 2023, n° 4, p. 26
- Victoria FOURMENT, « L'étendue du régime spécial de la cession-déspécialisation », D. 13 avril 2023, n° 14, p. 724-727
- Christine LEBEL, « L'autonomie de l'article L. 145-51 du Code de commerce affirmée par la Cour de cassation », *Rev. loyers, mai 2023*, n° 1037, p. 219-222
- Laurent RUET, « Déspécialisation du bail cédé pour retraite ou invalidité et déplafonnement du loyer », DEF, mars 2023, n° 9, p. 5-6
- « Retraite ou invalidité du locataire commercial : quel loyer en cas de cession-déspécialisation ? », BPIM, mai 2023, n° 3, p. 43-44
- « Déspécialisation du bail cédé pour retraite ou invalidité et déplafonnement du loyer », *DEF*, 2 mars 2023, n° 9, p. 5-6
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 15 février 2023, pourvoi numéro 21-25.849 », *RJDA*, juillet 2023, n° 7, p. 19-20

3e Civ., 15 février 2023, pourvoi n° 21-16.475 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 642-18 du code de commerce que la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice.

Dès lors, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du même code, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables, de sorte qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice du droit de préférence par un locataire commercial.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Immeuble dépendant d'une liquidation judiciaire.

ENTREPRISE EN DIFFICULTE - Liquidation judiciaire - Réalisation de l'actif - Immeuble - Vente de gré à gré - Locataire - Droit de préemption - Exercice - Possibilité (non)

Rapprochements

Com., 23 mars 2022, pourvoi n° 20-19.174, Bull., (cassation partielle sans renvoi).

Doctrine

- Stanislas BARRY, « Inapplicabilité du droit de préférence légal du locataire d'un bail commercial dans le cadre d'une vente faite d'autorité de justice », *Rev. loyers, mai 2023*, n° 1037, p. 223
- Jean-Pierre BLATTER, « Pas de droit de préférence du locataire en cas de vente faite d'autorité de justice! », *AJDI, juin 2023*, n° 6, p. 428-429
- Marie-Pierre DUMONT, « Clause organisant le droit de préemption du locataire et procédures collectives », *JCP éd. E., juillet 2023*, n° 28, p. 31-32
- Karl LAFAURIE, « Exclusion confirmée du droit de préemption du preneur à bail commercial en cas de cession de gré à gré », *JCP éd. G., février 2023*, n° 8-9, p. 434
- Joël MONEGER, « Droit de préférence du locataire : une jurisprudence alerte », *JCP éd. E., mai* 2023, n° 19, p. 43-44
- Florence REILLE, « Vente de gré à gré d'un immeuble et droit de préemption du locataire commercial : constance de la Cour de cassation », Revue des procédures collectives, novembre 2023, n° 6, p. 43-45
- Frédéric VAUVILLE, « Droit notarial de l'entreprise en difficulté », DEF, 2 février 2024, n° 5, p. 33-38
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 15 février 2023, pourvoi numéro 21-16.475 », *RJDA, juin 2023*, n° 6, p. 61-62

3e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-22.240 (FS-B)

Sommaire

Une cour d'appel retient, à bon droit, que, ayant été délivré avant l'entrée en vigueur du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, le congé donné par un locataire pour l'échéance triennale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, est régi par l'article 668 du code de procédure civile, en sorte que la lettre envoyée le dernier jour du délai dans lequel la notification doit être réalisée, est régulière si elle est présentée par les services de la poste au destinataire habilité à la recevoir, peu important la date de réception par ce dernier. Ayant relevé que l'échéance triennale du bail expirait le 31 juillet 2016, elle en a exactement déduit que le congé du locataire envoyé le 31 janvier 2016 par lettre recommandée respectait le délai de six mois imposé par l'article L. 145-4 du code de commerce.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Congé - Congé donné à l'issue de la période triennale - Forme - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée - Réception - Avis de réception - Régularité de la notification - Conditions - Portée.

Doctrine

- Johan-Denis BARBIER, « Congé du locataire par lettre recommandée : calcul du délai de préavis », *Administrer, avril 2023*, n° 574, p. 18
- Charles-Edouard BRAULT, « Date du congé triennal par lettre recommandée », Gaz. Pal., juillet 2023, n° 22, p. 54-55
- Bastien BRIGNON, « Congé triennal délivré par le preneur par LRAR : date d'envoi ou date de réception ? », *Annales Loyers, mai 2023*, n° 5, p. 55
- Bertrand DE LACGER, « Formalisme du congé triennal du preneur », Rev. loyers, juin 2023, n° 1038, p. 281-282

3e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-19.707 (FS-B)

Sommaire

L'indemnité d'occupation, due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option, trouve son origine dans l'application de l'article L. 145-57 du code de commerce et l'action en paiement de cette indemnité est, comme telle, soumise à la prescription biennale édictée par l'article L. 145-60 de ce code. Cette indemnité d'occupation statutaire, qui, à défaut de convention contraire, doit être fixée à la valeur locative déterminée selon les critères de l'article L. 145-33 du code de commerce, se substitue rétroactivement au loyer dû sur le fondement de l'article L. 145-57 du même code. Il s'ensuit que le bailleur, n'ayant connaissance des faits lui permettant d'agir en paiement de cette indemnité qu'à compter du jour où il est informé de l'exercice par le locataire de son droit d'option, le délai de la prescription biennale ne court qu'à compter de cette date. Par ailleurs, lorsque le locataire se maintient dans les lieux après l'exercice de son droit d'option, il est redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun soumise à la prescription quinquennale, dont le délai court à compter de ce même jour.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'occupation - Paiement - Action en paiement - Prescription biennale - Domaine d'application - Renonciation du preneur au renouvellement - Indemnité due pour la période antérieure à l'exercice du droit d'option - Fixation - Conditions - Effet.

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'occupation - Renonciation du preneur au renouvellement - Indemnité due pour la période antérieure à l'exercice du droit d'option - Paiement - Action en paiement - Prescription - Délai - Point de départ – Détermination

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'occupation - Indemnité due pour la période postérieure à l'exercice du droit d'option - Maintien dans les lieux - Paiement - Action en paiement - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 5 février 2003, pourvoi n° 01-16.882, Bull. 2003, III, n° 26 (cassation).

- Catherine BERLAUD, « Prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'occupation », Gaz. Pal., avril 2023, n° 12, p. 28
- Jean-Pierre BLATTER, « Droit d'option du locataire, indemnités d'occupation et prescription des actions », *AJDI, juillet 2023*, n° 7-8, p. 513-514
- Charles-Edouard BRAULT, « Droit d'option du locataire et indemnités d'occupation », Gaz. Pal., juillet 2023, n° 22, p. 64-65
- Bastien BRIGNON, « Bail commercial Mars-avril 2023 », Annales des loyers, juin 2023, n° 6, p. 71-77
- Bastien BRIGNON, « Droit d'option du locataire et indemnité d'occupation » Lexbase Affaires, 20

avril 2023, n° 754

- Emmanuelle CHAVANCE, « Sur la nature juridique de l'indemnité d'occupation après exercice du droit d'option par le preneur », *Loyers et Copr., mai 2023*, n° 5, comm. 80
- Samuel GUILLAUME, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 16 mars 2023, pourvoi numéro 21-19.707 », *Administrer, avril 2023*, n° 574, p. 21-22
- Christine LEBEL, « La prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation due par le locataire avant l'exercice de son droit d'option », *Rev. loyers, juin 2023*, n° 1038, p. 278-280
- Joël MONEGER, « Prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation à la cessation du bail commercial : droit spécial ou droit commun ? », JCP éd. G., mai 2023, n° 20, p. 965-967
- Laurent RUET, « Droit d'option du preneur : précision sur le délai de prescription applicable à l'indemnité d'occupation », *DEF, mars 2023*, n° 13, p. 11
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 16 mars 2023, numéro de pourvoi 21-19.707 », *RJDA, juin 2023*, n° 6, p. 23-25
- « Exercice par le locataire commercial de son droit d'option : paiement de l'indemnité d'occupation », BPIM, mai 2023, n° 3, p. 43

3e Civ., 6 avril 2023, pourvoi n° 22-10.475 (FS-B)

Sommaire

Une instance, relative à la seule annulation d'un congé refusant le renouvellement d'un bail commercial et offrant le paiement d'une indemnité d'éviction, ne fait pas obstacle à une demande d'expertise fondée sur l'article 145 du code de procédure civile, avant tout procès, destinée au recueil des éléments de preuve nécessaires à l'évaluation et à la fixation des indemnités d'éviction et d'occupation, dont le juge du fond n'a pas été saisi.

Titre

MESURES D'INSTRUCTION - Sauvegarde de la preuve avant tout procès - Référés - Conditions - Instance en annulation d'un congé refusant le renouvellement du bail commercial et offrant le paiement d'une indemnité d'éviction - Absence d'influence.

Doctrine

- Jehan-Denis BARBIER, « Compétence du juge des référés pour ordonner une expertise sur l'indemnité d'éviction, malgré la saisine du tribunal », *Gaz. Pal., juillet 2023*, n° 22, p. 62-63
- Marie-Laure BESSON, « Procédure en annulation d'un congé avec refus de renouvellement d'un bail commercial et expertise d'évaluation de l'indemnité d'éviction », *Loyers et Copr., juin 2023*, n° 6, p. 17-18
- Bastien BRIGNON, « Recevabilité de la demande d'expertise in futurum dans une procédure en annulation de congé », *Annales des loyers, juin 2023*, n° 6, p. 57-60
- « EN BREF... Instance en annulation d'un congé et recevabilité d'une demande d'expertise avant tout procès », *Rev. loyers, mai 2023*, n° 1037, p. 230
- « Bail commercial : recevabilité de la demande d'expertise des indemnités faisant suite à une instance en contestation du congé », DEF, avril 2023, n° 16, p. 8, comm. 4
- « Instance relative à l'annulation du congé et demande d'expertise avant tout procès », *JCP éd.* E., avril 2023, n° 17, p. 10

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 22-15.946 (FS-B)

Sommaire

Le délai de prescription biennale applicable à l'action en requalification d'un contrat en bail commercial court, même en présence d'une succession de contrats distincts dérogatoires aux dispositions du statut des baux commerciaux, à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Procédure - Prescription - Prescription biennale - Point de départ - Action en requalification d'un contrat en bail - Date de la conclusion du contrat - Contrats successifs dérogatoires - Absence d'influence.

Rapprochements

3e Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-23.590, Bull. 2017, III, n° 104 (cassation).

Doctrine

- Sarah ANDJECHAÏRI-TRIBILLAC, « Précision sur le point de départ de la prescription de l'action en requalification d'un contrat en bail commercial », Rev. loyers, octobre 2023, n° 1040, p. 422-425
- Jehan-Denis BARBIER, « Point de départ de la prescription de l'action en requalification », *Administrer, juillet 2023*, p. 577, p. 33-36
- Jean-Pierre BLATTER, « Point de départ du délai de l'action en requalification : prise en compte du contrat dont la requalification est recherchée », *AJDI*, *septembre 2023*, n° 9, p. 601-602
- Bastien BRIGNON, « De la prescription de l'action en requalification du contrat en bail statutaire », *Annales des loyers, juillet 2023*, n° 7-8, p. 65-67
- Bastien BRIGNON, « Confirmation de la soumission de l'action en requalification d'un contrat en bail commercial à la prescription biennale. Revirement de jurisprudence quant au point de départ du délai de 2 ans en cas de succession de contrats », *JCP éd. E., décembre 2023*, n° 50, p. 42
- Anne-Claire TILLARD, « Précision quant au délai d'action en requalification d'un contrat en bail commercial », *JCP éd. E., novembre 2023*, n° 48, p. 48-49
- « Prescription de l'action en requalification d'un bail en bail commercial : nouveau point de départ », BPIM, juillet 2023, n° 4, p. 30-31
- « Requalification d'un contrat en bail commercial : délai de prescription de l'action », *JCP éd. N., juin 2023*, n° 22, p. 13

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 21-23.007 (FS-B)

Sommaire

La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'une durée égale ou inférieure à deux ans - Preneur laissé en possession - Nouveau bail - Régime applicable - Action en constatation de l'existence d'un bail soumis au statut des baux commerciaux - Prescription - Exclusion.

Rapprochements

3e Civ., 1er octobre 2014, pourvoi n° 13-16.806, Bull. 2014, III, n° 121 (rejet).

- Marie-Laure BESSON, « Imprescriptibilité de l'action tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial né du fait du maintien en possession du preneur à la suite d'un bail dérogatoire », *Loyers et Copr.*, juillet 2023, n° 7-8, comm. 116
- Jean-Pierre BLATTER, « Bail dérogatoire et maintien dans les lieux : pas de prescription de l'action en constatation de l'existence d'un bail statutaire ! », *AJDI*, *septembre 2023*, n° 9, p. 600
- Bastien BRIGNON, « Imprescriptibilité de l'action en constatation d'un bail commercial statutaire à l'issue d'un bail dérogatoire », *JCP éd. E., décembre 2023*, n° 50, p. 41-42

- Bastien BRIGNON, « L'action en revendication du bail statutaire est imprescriptible ! », Lexbase Affaires, juin 2023, n° 759
- Christine LEBEL, « Caractéristiques de l'action en revendication du bail statutaire », *Rev. loyers, octobre 2023*, n° 1040, p. 426
- Marion VILLAR, « Constatation de l'existence d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire : imprescriptibilité de l'action », *LPA*, *novembre 2023*, n° 11, p. 58-60
- « L'action en reconnaissance d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire est imprescriptible », BPIM, juillet 2023, n° 4, p. 31
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 mai 2023, pourvoi numéro 21-23.007 », *RJDA, octobre 2023*, n° 10, p. 27-28

3e Civ., 15 juin 2023, pourvoi n° 21-10.119 (FS-B)

Sommaire

Le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure. Il en résulte que l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus covid-19 ne peut exonérer un locataire à bail commercial du paiement des loyers.

Titre

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Exécution - Paiement d'une somme d'argent - Exonération - Force majeure (non).

BAIL COMMERCIAL - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Impossibilité d'exercice de l'activité en raison des mesures gouvernementales de lutte contre le Covid-19 - Exonération - Force majeure (non).

Rapprochements

Com., 16 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.306, Bull. 2014, IV, n° 118 (rejet); 3e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.190, Bull., (rejet) (3).

Doctrine

- Dimitri HOUTCIEFF, « Le débiteur d'une obligation monétaire ne peut invoquer la force majeure », Gaz. Pal., septembre 2023, n° 28, p. 4
- Marie-Laure BESSON, « L'obligation de payer le loyer à l'aune de la Covid-19 : la Cour de cassation maintient le cap! », *Rev. loyers, octobre 2023*, n° 1040, p. 411-416
- Sandrine TISSEYRE, « Baux commerciaux et Covid-19 : pas de force majeure économique exonérant du paiement des loyers », Revue Lamy Droit civil, septembre 2023, n° 217, p. 21-24

3e Civ., 15 juin 2023, pourvoi n° 21-23.902 (FS-B)

Sommaire

Les dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19 interdisant, à l'égard des personnes physiques et morales de droit privé susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité, les sanctions pour défaut de paiement des loyers et charges dont l'échéance de paiement est intervenue pendant la période protégée ne s'appliquent pas au non-respect d'une échéance au paiement duquel les effets d'une clause résolutoire étaient suspendus par une décision de justice antérieure ayant constaté l'acquisition de cette clause un mois après la délivrance du commandement de payer la mettant en oeuvre.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Résiliation - Clause résolutoire - Suspension - Octroi de délais de paiement - Article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 - Echéance pendant la période protégée - Inobservation des délais - Sanction - Interdiction - Domaine d'application.

Doctrine

- Marie-Laure BESSON, « Paiement du loyer en période de Covid-19 : de l'importance du moment d'acquisition et des effets de la clause résolutoire », *Rev. loyers, octobre 2023*, n° 1040, p. 416-421
- « Covid-19 et loyers commerciaux : mise en œuvre d'une clause résolutoire acquise avant la crise sanitaire », *BPIM*, *juillet 2023*, n° 4, p. 31-32

3e Civ., 29 juin 2023, pourvoi n° 22-16.034 (FS-B)

Sommaire

Les locaux à usage industriel sont exclus du champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce. Au sens de ce texte, doit être considéré comme à usage industriel tout local principalement affecté à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en oeuvre est prépondérant.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Local à usage industriel - Définition.

Rapprochements

CE, 28 février 2007, n° 283441, mentionné aux tables du Recueil Lebon ; CE, 13 juin 2016, n° 380490, inédit au Recueil Lebon ; CE, 3 juillet 2015, n° 369851, inédit au Recueil Lebon.

- Marie-Laure ALDIGE, Bénédicte DJIKPA, Anne-Claire SCHMITT, Jean-François ZEDDA, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation-Troisième chambre civile », *D. 28 décembre 2023*, p. 2258
- Sarah ANDJECHAÏRI-TRIBILLAC, « Exclusion des locaux à usage industriel du champ d'application du droit de préférence du locataire », *Lexbase affaires, juillet 2023*, n° 766
- Jehan-Denis BARBIER, « Absence de droit de préférence en cas de vente d'un local industriel », *Administrer, août 2023*, n° 578, p. 24-28
- Jean-Pierre BLATTER, « Locaux à usage industriel et droit de préférence », *AJDI, novembre 2023*, n° 11, p. 762-764
- Charles-Edouard BRAULT, « Exclusion du local industriel du droit de préemption », *Gaz Pal, novembre 2023*, n° 37, p. 42
- Bastien BRIGNON, « Exclusion des locaux à usage industriel du droit de préférence Pinel du locataire », *Annales des loyers*, *septembre 2023*, n° 9, p. 66-70
- Suzel CASTAGNE, « Notion d'activité industrielle : convergence de la Cour de cassation et du Conseil d'Etat », *JCP éd. E., septembre 2023*, n° 36, p. 47-49
- Hanan CHAOUI, « Droit de préemption et définition du local à usage industriel », Rev. loyers, novembre 2023, n° 1041, p. 507-509
- Emmanuelle CHAVANCE, « Sur l'étendue du droit de préemption », Loyers et Copr., septembre 2023, n° 9, p. 32-33
- Mustapha MEKKI, « Droits de préemption et droit à la commission », *JCP éd. N., juillet 2023*, n° 28, p. 31-32
- Joël MONEGER, « Le droit de préférence et l'activité industrielle », Loyers et Copr., septembre

2023, n° 9, p. 1-2

- Jean-Luc PUYGAUTHER, « Exclusion du droit de préférence du local à usage industriel », *JCP éd. N., juillet 2023*, n° 29, p. 45-48
- « Définition de l'usage industriel du local excluant le droit de préemption Pinel », DEF, 6 juillet 2023, n° 27, p. 5-7
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 29 juin 2023, pourvoi numéro 22-16.034 », *RJDA, janvier 2024*, n° 1, p. 30-32
- « Pas de droit de préemption pour le locataire commercial qui exploite un fonds industriel », *BPIM*, septembre 2023, n° 5, p. 38

<u>3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi nº 22-22.052 (FS-B)</u>

Sommaire

L'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 a interdit aux bailleurs de pratiquer des mesures conservatoires à l'encontre de locataires, satisfaisant à plusieurs critères d'éligibilité et exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative prise en application des 2° ou 3° du I de l'article 1 de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I de l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, soit la fermeture provisoire et la réglementation de l'ouverture, y compris les conditions d'accès et de présence, des catégories d'établissements recevant du public concernées. Les mesures de police administrative relatives à la sortie des personnes de leur domicile et à leur circulation, prises en application de dispositions autres que celles susvisées, quand bien même elles affecteraient l'activité économique des locataires, n'interdisent pas la mise en oeuvre de mesures conservatoires par les bailleurs.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Bailleur - Garantie de paiement des loyers ou des charges locatives - Mesures conservatoires - Mise en oeuvre - Interdiction - Mesures législatives de police administrative prises dans le cadre de la crise sanitaire - Domaine d'application - Conditions - Détermination.

Doctrine

- Marie-Laure BESSON, « Paiement du loyer et mesures conservatoires en période de crise sanitaire », Loyers et Copr., octobre 2023, n° 10, p. 13-14
- « Covid-19 : pas de protection du locataire commercial affecté par le couvre-feu d'avril 2021 », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 43-44

3e Civ., 7 septembre 2023, pourvoi n° 21-14.279 (FS-B)

Sommaire

L'article L. 145-7-1 du code de commerce, qui déroge à la faculté de résilier le bail à échéance triennale reconnue au locataire par l'article L. 145-4 du code de commerce, n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même code.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Congé - Congé donné à l'issue de la période triennale - Interdiction - Exploitation d'une résidence de tourisme - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Bail renouvelé.

Rapprochements

3e Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 16-10.350, Bull. 2017, III, n° 19 (cassation).

- -Marie-Laure ALDIGE, Bénédicte DJIKPA, Anne-Claire SCHMITT, Jean-François ZEDDA, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation-Troisième chambre civile », *D. 28 décembre 2023*, p. 2258
- Jehan-Denis BARBIER, « Résidences de tourisme et résiliation triennale », *Administrer, octobre* 2023, n° 579, p. 20-23
- Jean-Pierre BLATTER, « Renouvellement d'un bail de résidence de tourisme et congé triennal », *AJDI, décembre 2023*, n° 12, p. 836
- Bastien BRIGNON, « Arrêt de principe pour les baux commerciaux des résidences de tourisme », Lexbase Affaires, septembre 2023, n° 768
- Emmanuelle CHAVANCE, « Sur la faculté de résiliation triennale », Loyers et Copr., novembre 2023, n° 11, comm. 168
- Bruno DONDERO, « Bail et « cession partielle d'actif » », BMIS, novembre 2023, n° 11, p. 51-52
- Dimitri HOUTCIEFF, « L'exclusion de la résiliation triennale en matière de baux de tourisme ne s'applique qu'au bail initial : quand l'avantage fiscal tient le bail commercial en l'état », *Rev. loyers, décembre 2023*, n° 1042, p. 572
- « La durée ferme de 9 années ne concerne que le bail initial et non le bail renouvelé », *JCP éd. G,* 18 septembre 2023, n° 37, p. 1598
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 7 septembre 2023, pourvoi numéro 21-14.279 », *RJDA, janvier 2024*, n° 1, p. 23-24, comm. 8
- « L'interdiction du congé triennal pour les résidences de tourisme ne concerne que le bail initial », *JurisTourisme, octobre 2023*, n° 267, p. 9
- « Résidences de tourisme : l'exclusion de la faculté de résiliation ne concerne pas le bail renouvelé », *BPIM, septembre 2023*, n° 5, p. 39

3e Civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 22-16.216 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 145-41 du code de commerce que lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au titulaire d'un bail à usage commercial des délais pour régler un arriéré de loyers et le loyer courant en suspendant la réalisation de la clause résolutoire, le non-respect de ces délais rend la clause définitivement acquise sans que la mauvaise foi de la bailleresse à s'en prévaloir puisse y faire obstacle.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Résiliation - Clause résolutoire - Suspension - Octroi de délais de paiement - Inobservation - Effets - Clause définitivement acquise - Mauvaise foi du bailleur - Absence d'influence.

REFERE - Applications diverses - Bail commercial - Clause résolutoire - Suspension - Inobservation des délais de paiement accordés - Effets - Clause définitivement acquise - Mauvaise foi du bailleur - Absence d'influence

Rapprochements

3e Civ., 10 décembre 2008, pourvoi n° 07-19.899, Bull. 2008, III, n° 199 (cassation partielle).

- Jean-Pierre BLATTER, « Clause résolutoire et non-respect des délais de paiement : qu'importe la mauvaise foi du bailleur », *AJDI*, *janvier 2024*, n° 1, p. 43-44
- Isabelle BOISMERY, « Acquisition de la clause résolutoire et indifférence de la mauvaise foi du bailleur », *JCP éd. E., décembre 2023*, n° 49, p. 47-48
- Bastien BRIGNON, « Mise en œuvre de la clause résolutoire par le bailleur de mauvaise foi », Lexbase affaires, novembre 2023, n° 777

- Samuel GUILLAUME, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 26 octobre 2023, pourvoi numéro 22-16.216 », *Administrer, décembre 2023*, n° 581, p. 41-42
- Christine LEBEL, « Indifférence de la mauvaise foi du bailleur lorsque la clause résolutoire du bail est définitivement acquise », *Rev. loyers, janvier 2024*, n° 1043, p. 11-13
- Elodie MARCET, « Clause résolutoire et bonne foi du bailleur », *Loyers et Copr., décembre 2023*, n° 12, p. 15-16, comm. 187
- Sandrine TISSEYRE, « Clause résolutoire dans un bail commercial : plus d'efficacité pour le créancier, moins de protection pour le preneur », DEF, 29 février 2024, n° 8, p. 22-25
- « La mauvaise foi du bailleur commercial n'empêche pas l'acquisition de la clause résolutoire », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 42

3e Civ., 16 novembre 2023, pourvoi n° 22-14.091 (FS-B)

Sommaire

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui, en ce qu'elle a modifié l'article L. 145-15 du code de commerce, a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement, leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours et l'action tendant à voir réputée non écrite une clause du bail n'est pas soumise à prescription.

Dès lors, l'action tendant à voir réputée non écrite une clause ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement, introduite après l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et relative à un bail en cours à cette date, est recevable quand bien même la prescription de l'action en nullité de cette même clause aurait été acquise au jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Clause faisant échec au droit au renouvellement - Clause réputée non écrite - Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 - Application dans le temps - Portée.

LOIS ET REGLEMENTS - Application immédiate - Application aux contrats en cours - Cas - Clause faisant échec au droit au renouvellement - Clause réputée non écrite - Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 – Portée

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Clause faisant échec au droit au renouvellement - Clause réputée non écrite - Action en justice - Prescription - Prescription biennale - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Portée

Rapprochements

3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405, Bull., (rejet).

- Sarah ANDJECHAÏRI-TRIBILLAC, « La sanction du réputé non écrit applicable aux baux en cours même si la prescription de l'action en nullité des clauses était antérieurement acquise », *Lexbase Affaires*, 18 janvier 2024, n° 781
- Jehan-Denis BARBIER, « Caractère non écrit d'une clause excluant le droit à indemnité d'éviction : imprescriptibilité », *Administrer, décembre 2023*, n° 581, p. 35-40
- Marie-Laure BESSON, « Clause de renonciation à l'indemnité d'éviction et responsabilité du notaire », *Loyers et Copr., janvier 2024*, n° 1, p. 28-30, comm. 10
- Jean-Pierre BLATTER, « Réputé non écrit : application dans le temps de la loi Pinel », *AJDI*, *février* 2024, n° 2, p. 124-126
- Elodie MARCET, « Application dans le temps de la sanction du réputé non écrit découlant de la loi Pinel », *Loyers et Copr., janvier 2024*, n°1, p. 26-28, comm. 9
- Julien PRIGENT, « Clauses contraires au statut des baux commerciaux : précisions sur les modalités d'application dans le temps du « réputé non écrit » », Rev. loyers, décembre 2023, n° 1042, p. 576-

581

- « Clause réputée non écrite : prescription de l'action et devoir de conseil du notaire », *JCP éd. N, novembre 2023*, n° 47, p. 10, Actualités 1153
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 16 novembre 2023, pourvoi numéro 22-14.091 », BPIM, février 2024, n° 2, p. 23-26

3e Civ., 30 novembre 2023, pourvoi n° 22-17.505 (FS-B)

Sommaire

Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce relatives au droit de préférence du locataire à bail commercial, qui sont d'ordre public, trouvent application lorsque le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, et ne sont pas applicables aux ventes faites d'autorité de justice.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Détermination - Portée.

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Ventes faites d'autorité de justice

Rapprochements

3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113, Bull. 2018, III, n° 51 (rejet); Com., 23 mars 2022, pourvoi n° 20-19.174, Bull., (cassation partielle sans renvoi).

Doctrine

- Hanan CHAOUI, « Droit de préemption et ventes faites d'autorité de justice », Rev. loyers, février 2024, n° 1044, p. 60-61
- Laurent LEVENEUR, « Pas de substitution du locataire après adjudication sur saisie », Contrats Conc. Consom., février 2024, n° 2, p. 72-73
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 30 novembre 2023, pourvoi numéro 22-17.505 », *RJDA*, *février 2024*, n° 2, p. 21-23

3e Civ., 30 novembre 2023, pourvoi n° 22-14.594 (FS-B)

Sommaire

Selon l'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020, applicable à compter du 17 octobre 2020, jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police administrative prise en application des 2° ou 3° du I de l'article 1 de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 ou du 5° du I de l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, les personnes morales de droit privé satisfaisant à plusieurs critères d'éligibilité ne peuvent encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives dus pour une période, même antérieure au 17 octobre 2020, au cours de laquelle leur activité économique est affectée par l'une des mesures de police précitées.

Comprenant les dispositions réglementant l'ouverture au public, y compris les conditions d'accès et de présence, d'une ou de plusieurs catégories d'établissements recevant du public, ces mesures de police incluent l'obligation, instituée par les articles 40 du décret n° 2020-663 du 31 mai 2020 et 40 du décret n° 2020-860 du 10 juillet 2020, pour les établissements recevant du public de type N, restaurants et débits de boissons, de n'accueillir du public qu'à la condition que les personnes accueillies aient une place assise, qu'une même table ne regroupe que des personnes venant ensemble ou ayant réservé ensemble, dans la limite de dix personnes, et qu'une distance minimale d'un mètre

soit garantie entre les tables occupées par chaque personne ou groupe de personnes venant ensemble ou ayant réservé ensemble, sauf si une paroi fixe ou amovible assure une séparation physique.

Dès lors, c'est à tort qu'une cour d'appel a retenu que les dispositions de l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 n'étaient pas applicables à des impayés de loyers échus à une période pendant laquelle l'activité de restauration du locataire à bail commercial était affectée par les mesures susvisées.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Bailleur - Garantie de paiement des loyers ou des charges locatives - Mesures conservatoires - Mise en oeuvre - Interdiction - Mesures de police administrative prises dans le cadre de la crise sanitaire - Domaine d'application - Conditions - Détermination - Portée.

Doctrine

- « Covid-19 : le locataire protégé si son restaurant est trop petit pour rouvrir après le confinement », BPIM, janvier 2024, n° 1, p. 52

Bail d'habitation

3e Civ., 1 mars 2023, pourvoi n° 21-22.073 (FS-B)

Sommaire

Le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire en application de l'article 15, II, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui n'avait pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Congé - Congé pour vendre - Droit de préemption des locataires ou occupants de logements - Exercice - Commission de l'agent immobilier - Charge - Détermination.

AGENT IMMOBILIER - Commission - Droit à commission - Exclusion - Cas - Vente de l'immeuble loué - Droit de préemption du locataire - Exercice

Rapprochements

3e Civ., 3 juillet 2013, pourvoi n° 12-19.442, Bull. 2013, III, n° 92 (cassation partielle), et les arrêts cités.

- Edouard COLAS, « L'agent immobilier peut-il encore prétendre à des honoraires en cas de préemption du locataire ? », Rev. loyers, juillet 2023, n° 1039, p. 352-355
- Anne-Laure GRIZON, « Commission de l'agent immobilier et droit de préemption subsidiaire », *AJDI, juillet 2023*, n° 7-8, p. 518-520
- Ludovic LAUVERGNAT, « La « lune noire » de la commission d'agence en cas de droit de préemption subsidiaire du locataire », *Gaz. Pal., avril 2023*, n° 14, p. 20-21
- Mustapha MEKKI, « Droits de préemption et droit à la commission », *JCP éd. N, juillet 2023*, n° 28, p. 31-32
- Jean-Luc PUYGAUTHIER, « La commission d'agence n'est pas due par le preneur en cas d'exercice du droit de préemption subsidiaire », *JCP éd. N, décembre 2023*, n° 48, p. 35-36
- Franck ROUSSEL, « La préemption-substitution : l'épreuve du droit de préemption subsidiaire du locataire d'habitation », D., 13 juillet 2023, n° 26, p. 1347-1351
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Droit de préemption subsidiaire du locataire : doit-il payer la commission de l'agent immobilier mandaté par le propriétaire ? », *Loyers et Copr., mai 2023*, n° 5, comm. 78

- « Congé pour vendre, préemption subsidiaire et commission de l'agent immobilier », *DEF*, 16 mars 2023, n° 11, p. 5-7
- « Droit de préemption subsidiaire du locataire : la commission d'agence est-elle due ? », *JCP éd. N, mars 2023*, n° 10, p. 8-9
- « Le locataire exerçant son second droit de préemption ne doit pas la commission de l'agent immobilier », *BPIM, mars 2023*, n° 2, p. 41

3e Civ., 6 avril 2023, pourvoi n° 22-13.778 (FS-B)

Sommaire

Le délai de prescription de l'article 7-1, alinéa 1, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, est applicable aux baux en cours à compter du 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de cette loi, dans les conditions fixées à l'article 2222 du code civil.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Action en révision du loyer par le bailleur - Prescription - Prescription annale - Application immédiate aux baux en cours - Conditions - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 12 mai 2016, pourvoi n° 15-16.285, Bull. 2016, III, n° 61 (rejet); 3e Civ., 9 février 2022, pourvoi n° 21-10.388, Bull., (cassation partielle), et l'arrêt cité.

Doctrine

- Nicolas DAMAS, « Prescription de l'action : application de la loi dans le temps », *AJDI, décembre 2023*, n° 12, p. 846-847
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Application aux baux en cours de la prescription triennale : incidence de la loi Macron du 6 août 2015 », *Loyers et Copr., juin 2023*, n° 6, p. 12, comm. 96
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Délai de prescription de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et entrée en vigueur », *Rev. loyers, juin 2023*, n° 1038, p. 286-289

3e Civ., 20 avril 2023, pourvoi n° 22-15.529 (FS-B)

Sommaire

Est irrecevable l'action en diminution de loyer formée sans qu'une demande préalable ait été présentée par le locataire au bailleur.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loyer - Révision - Surface erronée - Action en diminution du loyer - Demande amiable préalable au bailleur - Défaut - Sanction.

- Marie-Laure ALDIGE, Bénédicte DJIKPA, Anne-Claire SCHMITT, Jean-François ZEDDA, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation-Troisième chambre civile », *D. 28 décembre 2023*, p. 2258
- Christelle COUTANT-LAPALUS, « Diminution du loyer pour surface erronée : quelle procédure faut-il respecter ? », *JCP éd. N., décembre 2023*, n° 48, p. 32-33
- Jean BRUSCHI, « L'action en diminution de loyer est irrecevable si elle n'a pas été précédée d'une tentative d'accord amiable avec le bailleur », D. 27 juillet 2023, n° 27, p. 1396
- Nicolas DAMAS, « Erreur de surface : nécessaire demande préalable », *AJDI*, *décembre 2023*, n° 12, p. 847
- François DE LA VAISSIERE, « De l'obligation d'un préalable amiable à une action en diminution

de loyer », Annales des loyers, juin 2023, n° 6, p. 67

- Thibault GOUJON-BETHAN, « Le respect d'une procédure non judiciaire imposé à peine d'irrecevabilité : un mode de liaison du contentieux ? », Gaz. Pal., juillet 2023, n° 25, p. 33-34
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Surface habitable et action en diminution du loyer », *Rev. loyers, juillet 2023*, n° 1039, p. 350-351

3e Civ., 12 octobre 2023, pourvoi n° 22-19.117 (FS-B)

Sommaire

Le report des effets des clauses résolutoires prévu par l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 n'est applicable que lorsque le délai de deux mois laissé au locataire, destinataire d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, pour apurer sa dette, expire au cours de la période juridiquement protégée instituée entre le 12 mars et le 23 juin 2020.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Résiliation - Clause résolutoire - Effets - Report - Article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 - Domaine d'application - Détermination.

Doctrine

- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Report des effets des clauses résolutoires mises en oeuvre pendant la période d'urgence sanitaire : condition d'application de l'article 4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 », Loyers et Copr., décembre 2023, n° 12, p. 12, comm. 181
- « Covid-19 : la clause résolutoire du bail n'est pas reportée si le délai expire hors période protégée », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 44

3e Civ., 12 octobre 2023, pourvoi n° 22-18.580 (FS-B)

Sommaire

Pour apprécier, au jour de la délivrance du congé, le caractère réel et sérieux de l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale, le juge peut tenir compte d'éléments postérieurs, dès lors qu'ils sont de nature à établir cette intention.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Congé - Congé pour habiter - Conditions - Habitation principale - Intention réelle et sérieuse du bailleur - Eléments d'appréciation - Détermination.

Doctrine

- Elodie POULIQUEN, « Précisions sur les éléments retenus par les juges pour justifier du caractère réel et sérieux d'un congé pour reprise », Rev. loyers, décembre 2023, n° 1042, p. 587-589
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Reprise pour habiter : précisions sur la justification du caractère réel et sérieux de l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale », *Loyers et Copr., décembre 2023*, n° 12, p. 11-12
- « Du bon usage de la justification d'un congé reprise », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 47

3e Civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 22-20.183 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que, lorsque les parties n'ont pas été convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins sept jours à

l'avance, celle qui a pris l'initiative de faire établir l'état des lieux par un huissier de justice ne peut obtenir le remboursement de la moitié de son coût.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Résiliation - Etat des lieux de sortie - Etablissement par un huissier - Coût - Prise en charge - Détermination.

Doctrine

- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Coût et contenu de l'état des lieux. Restitution du dépôt de garantie », *Loyers et Copr., janvier 2024*, n° 1, p : 23, comm. 3
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Remboursement des frais de commissaire de justice et état des lieux », Rev. loyers, décembre 2023, n° 1042, p. 585

3e Civ., 16 novembre 2023, pourvoi n° 22-19.422 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qu'un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Preneur - Obligations - Restitution de la chose louée en fin de bail - Dégradations - Preuve - Etat des lieux de sortie non contradictoire - Portée - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 2 octobre 1996, pourvoi n° 94-21.486, Bull. 1996, III, n° 200 (cassation partielle).

Doctrine

- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « État des lieux : valeur d'un état des lieux établi unilatéralement par le bailleur », *Loyers et Copr., janvier 2024*, n° 1, p. 22-23, comm. 2
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Force probante d'un état des lieux établi unilatéralement par le bailleur », *Rev. loyers, janvier 2024*, n° 1, n° 1043, p. 19-20

<u>3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 22-23.267 (FS-B)</u>

Sommaire

Il résulte de la lecture combinée des articles L. 822-9, L. 842-1, L. 843-1 et L. 843-2 du code de la construction et de l'habitation et 7, a), de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que, lorsque la caisse d'allocations familiales fait application de la procédure de conservation des allocations de logement pour non-décence de celui-ci, laquelle relève, en cas de recours, de la compétence du juge administratif en application de l'article L. 825-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur ne peut exiger du locataire que le paiement du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement.

<u>Titre</u>

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Etendue - Diminution - Cas - Action en conservation des allocations de logement pour non-décence.

3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 21-21.964 (FS-B)

Sommaire

Les articles 1719 du code civil, 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, dont l'objet est de préciser le contenu de l'obligation de délivrance du bailleur, sont applicables aux seuls logements objet d'un bail d'habitation.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Bailleur - Obligations - Délivrance - Domaine d'application - Détermination.

Doctrine

- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Obligation de décence : seuls les logements objet d'un bail d'habitation sont concernés », *Loyers et Copr., février 2024*, n° 2, p. 21-22, comm. 23
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Droit au maintien dans les lieux du locataire propriétaire », *Rev. loyers, février 2024*, n° 2, n° 1044, p. 67-69
- « Loi de 1948 : pas de maintien dans les lieux pour le locataire possédant un logement même non décent », BPIM, janvier 2024, n° 1, p. 57

Bail rural

3e Civ., 9 mars 2023, pourvoi n° 21-13.646 (FS-B)

Sommaire

Le délai de douze mois imparti au preneur sortant pour former une demande relative à l'indemnisation des améliorations apportées au fonds loué sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est un délai de forclusion et, comme tel, insusceptible, sauf dispositions contraires, d'interruption et de suspension.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Améliorations - Indemnité au preneur sortant - Action en indemnisation - Délai pour agir - Qualification - Délai de forclusion.

Doctrine

- Franck ROUSSEL, « La qualification du délai du preneur pour agir en indemnisation des améliorations », Rev. loyers, juin 2023, n° 1038, p. 291-293
- Benjamin TRAVELY, « La qualification du délai du preneur pour agir en indemnisation des améliorations : une forclusion », *JCP éd. N., septembre 2023*, n° 36, p. 57-58
- « Nature et point de départ du délai imparti au preneur sortant pour former une demande relative à l'indemnisation des améliorations apportées au fonds loué », JCP éd. N, mars 2023, n° 11, p. 10

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 21-25.083 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article R. 331-7 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, que, lorsque l'opération est soumise au régime dérogatoire de la déclaration préalable bénéficiant à la reprise des biens de famille prévu par l'article L. 331-2, II, du même code, le bénéficiaire d'un droit de reprise n'est pas tenu de justifier du dépôt de cette déclaration dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Reprise - Conditions - Contrôle des structures - Autorisation préalable d'exploiter - Dérogation - Déclaration préalable - Dépôt - Justification - Date - Détermination.

Doctrine

- Didier KRAJESKI, « Bail rural Avril, mai 2023 », Annales des loyers, juillet 2023, n° 7-8, p. 71-76

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 21-23.015 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 411-69, alinéas 1 et 4, du code rural et de la pêche maritime et de l'article R. 322-11, alinéa 1, du code des procédures civiles d'exécution que, si le preneur et le bailleur doivent, à la demande du rédacteur du cahier des conditions de vente, et sous leur responsabilité, lui fournir les indications relatives à la nature, au coût et à la date des améliorations apportées par le preneur, l'omission de ces mentions dans le cahier des conditions de vente ne peut avoir pour effet de priver le preneur de son droit de demander à l'adjudicataire, bailleur à l'expiration du bail, le paiement d'une indemnité au titre de ces améliorations.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Améliorations - Indemnité au preneur sortant - Action en indemnisation - Adjudication - Saisie immobilière - Cahier des charges - Mention - Nature, coût et date des améliorations - Omission - Absence d'influence.

SAISIE IMMOBILIERE - Adjudication - Cahier des charges - Mentions - Nature, coût et date des améliorations - Omission - Effets - Bail rural - Bail à ferme - Améliorations - Indemnité au preneur sortant - Action en indemnisation

Doctrine

- Catherine BERLAUD, « Adjudication du bien loué et droits du preneur », Gaz. Pal., juin 2023, n° 19, p. 33
- Samuel CREVEL, « Le statut réécrit les cahiers des charges à l'encre sympathique », Revue de droit rural, juillet 2023, n° 7-8-9, p. 43-44
- Franck ROUSSEL, « La sanction de l'omission de l'information de l'adjudicataire du fonds loué », *Rev. loyers, octobre 2023*, n° 1040, p. 440
- Benjamin TRAVELY, « Vente sur adjudication et sort de la créance pour amélioration culturale », *JCP éd. N., septembre 2023*, n° 36, p. 55

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 21-24.738 (FS-B)

Sommaire n°1

L'action en répétition prévue par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime est, sauf lorsqu'elle est exercée à l'encontre du bailleur, soumise au délai de prescription de droit commun, réduit, par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, de trente ans à cinq ans.

<u>Titre</u>

BAIL RURAL - Bail à ferme - Sortie de ferme - Article L. 411-74 du code rural - Indemnités au bailleur ou au preneur sortant - Action en répétition - Prescription - Délai - Détermination.

Sommaire n°2

L'action en répétition prévue par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime peut être engagée non seulement contre celui qui a reçu le paiement indu mais aussi contre celui pour le compte duquel il a été reçu.

Dès lors, ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations, une cour d'appel qui rejette la demande en répétition formée contre un bailleur pour le compte duquel un tiers avait, en exécution d'un contrat de vente conclu entre le bailleur et le preneur entrant, reçu une somme prohibée au titre des arrière-fumures.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Sortie de ferme - Article L. 411-74 du code rural - Indemnités au bailleur ou au preneur sortant - Action en répétition - Recevabilité - Personne contre laquelle elle doit être dirigée - Détermination - Portée.

QUASI-CONTRAT - Paiement de l'indu - Action en répétition - Exercice - Personne contre laquelle elle doit être dirigée – Détermination

Rapprochements

3e Civ., 4 juillet 2012, pourvoi n° 10-21.249, Bull. 2012, III, n° 102 (Cassation partielle par voie de retranchement sans renvoi).

Doctrine

- Anouk BORIES, « Nouvelle pierre à l'édifice du droit spécial de la répétition de l'indu au profit du preneur à bail rural », *Rev. loyers, novembre 2023*, n° 1041, p. 521-526
- Franck ROUSSEL, Jean-Jacques BARBIERI, « Utiles précisions sur les défendeurs à l'action en répétition de l'indu à l'occasion d'un changement d'exploitant agricole », *JCP éd. N., septembre 2023*, n° 39-40, p. 51-53
- Nicolas VERMEULEN, « Débiteur de l'action en restitution de l'indemnité culturale versée par le preneur entrant au preneur sortant », *AJDI*, *novembre 2023*, n° 11, p. 773-774

3e Civ., 12 octobre 2023, pourvoi n° 21-22.101 (FS-B)

Sommaire

Le preneur ou, en cas de cotitularité, tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participent plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonnent la jouissance du bien loué à cette société et procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit. Il en résulte que, dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, du code rural et de la pêche maritime, sans être tenu de démontrer un préjudice.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Sous-location ou cession illicite - Mise à disposition d'une société d'exploitation agricole - Participation aux travaux de façon effective et permanente du preneur - Défaut - Effets - Action en résiliation - Conditions - Détermination.

Doctrine

- Jean-Jacques BARBIERI, Franck ROUSSEL, « De la résiliation du bail rural en cas de cessation de la participation du preneur aux travaux de la société exploitant les biens mis à sa disposition », D. 8 février 2024, n° 5, p. 247-250
- Anouk BORIES, « Résiliation pour manquement du preneur à son obligation d'exploiter les biens loués mis à disposition d'une société », *Rev. loyers, février 2024*, n° 1044, p. 77-82
- Anne-Sophie LEBRET, « Abandon de jouissance : cession prohibée du bail entraînant sa résiliation sans préjudice », AJDI, janvier 2024, n° 1, p. 50-52
- « Mise à disposition justifiant la résiliation du bail rural sans preuve d'un préjudice », *DEF, octobre* 2023, n° 42, n° 5-6

3e Civ., 12 octobre 2023, pourvoi n° 21-20.212 (FS-B)

Sommaire

Le preneur ou, en cas de cotitularité, tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participent plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la

région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonnent la jouissance du bien loué à cette société et procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit. Il en résulte que, dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, du code rural et de la pêche maritime, sans être tenu de démontrer un préjudice.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Sous-location ou cession illicite - Mise à disposition d'une société d'exploitation agricole - Participation aux travaux de façon effective et permanente du preneur - Défaut - Effets - Action en résiliation - Conditions - Détermination.

Doctrine

- Anouk BORIES, « Résiliation pour manquement du preneur à son obligation d'exploiter les biens loués mis à disposition d'une société », Rev. loyers, février 2024, n° 1044, p. 77-82
- Samuel CREVEL, « Quand la désunion des copreneurs ne fait plus nécessairement leur faiblesse (ou chronique de revirements non annoncés) », Revue de droit rural, février 2024, n° 2, p. 42-43
- Anne-Sophie LEBRET, « Abandon de jouissance : cession prohibée du bail entraînant sa résiliation sans préjudice », *AJDI, janvier 2024*, n° 1, p. 50-52
- « Mise à disposition justifiant la résiliation du bail rural sans preuve d'un préjudice », *DEF, octobre* 2023, n° 42, n° 5-6

3e Civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 21-25.745 (FS-B)

Sommaire

L'article L. 416-4 du code rural et de la pêche maritime ne fait pas obstacle à la conclusion d'un bail à long terme par un preneur qui se trouve à moins de neuf ans de l'âge de la retraite, un tel bail est d'une durée minimale de dix-huit ans.

Titre

BAIL RURAL - Statut du fermage et du métayage - Bail à long terme - Conclusion - Conditions - Preneur à moins de neuf ans de l'âge de la retraite - Possibilité - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 5 avril 1995, pourvoi n° 93-16.260, Bull. 1995, III, n° 96 (cassation); 3e Civ., 3 octobre 2007, pourvoi n° 06-18.817, Bull. 2007, III, n° 163 (cassation partielle).

Doctrine

- Samuel CREVEL, « Pas d'âge pour le long terme », *Revue de droit rural, janvier 2024*, n°1, p. 57-58
- Franck ROUSSEL, « L'affirmation de la liberté de conclure un bail à long terme au profit d'un preneur âgé », *JCP éd. G., janvier 2024*, n° 1, p. 21-23
- « Preneur à moins de 9 ans de la retraite et bail à long terme : c'est possible ! », *JCP éd. N., novembre 2023*, n° 45, p. 16
- « Un preneur à moins de neuf ans de l'âge de la retraite peut-il conclure un bail rural à long terme ? », DEF, novembre 2023, n° 47, p. 5-7

3e Civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 21-24.231 (FS-B)

Sommaire n°1

L'action en nullité d'un bail formée sur le fondement de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître qu'était expiré le délai imparti, dans la mise en demeure prévue par l'article L. 331-7 de ce code, au preneur contrevenant au contrôle des structures pour régulariser sa situation.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Contrôle des structures - Refus d'autorisation d'exploiter - Mise en demeure de cesser l'exploitation - Nullité du bail - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 12 décembre 2012, pourvoi n° 11-24.384, Bull. 2012, III, n° 184 (cassation partielle).

Sommaire n°2

Lorsqu'une personne physique, déjà associée d'une société agricole, devient associée d'une autre société agricole et que la surface cumulée exploitée par les deux sociétés dépasse le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles, la demande d'autorisation d'exploiter doit être présentée par le nouvel associé, qui procède ainsi à un agrandissement de son exploitation, et non par la société dont il a racheté des parts.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Contrôle des structures - Autorisation préalable d'exploiter - Titulaires - Associé d'une société agricole - Rachat de parts dans une autre société - Agrandissement de l'exploitation - Conditions - Détermination.

Rapprochements

CE, 2 juillet 2021, n° 432801, mentionné aux tables du Recueil Lebon ; CE, 30 novembre 2021, n° 439742, mentionné aux tables du Recueil Lebon.

Doctrine

- Samuel CREVEL, « Article L. 331-6 : personnalité et prescriptibilité de la sanction », Revue de droit rural, décembre 2023, n° 12, p. 28
- Christine LEBEL, « Prescription de l'action en nullité du bail pour défaut d'autorisation d'exploiter », Lexbase Droit privé, novembre 2023, n° 966
- Franck ROUSSEL, « Le point de départ de la prescription de l'action en nullité du bail pour infraction au contrôle des structures », Rev. loyers, décembre 2023, n° 1042, p. 595-598

3e Civ., 16 novembre 2023, pourvoi n° 21-18.360 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article 2224 du code civil que, si l'action en requalification en bail rural de la convention pluriannuelle de pâturage initiale se prescrit à compter de sa conclusion, l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.

<u>Titre</u>

BAIL RURAL - Statut du fermage et du métayage - Domaine d'application - Convention pluriannuelle de pâturage - Action en requalification - Prescription - Prescription quinquennale - Point de départ - Détermination - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 10 juin 1998, pourvoi n° 96-15.626, Bull. 1998, III, n° 119 (rejet).

3e Civ., 30 novembre 2023, pourvoi n° 21-22.539 (FS-B)

Sommaire

L'article L. 411-35, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, qui prévoit que lorsqu'un des

copreneurs d'un bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom, ne crée, pour le copreneur resté en activité, qu'une simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Sous-location ou cession illicite - Défaut d'exploitation d'une parcelle par un des copreneurs - Poursuite de l'exploitation par un autre copreneur - Effet.

Rapprochement

3e Civ., 3 février 2010, pourvoi n° 09-11.528, Bull. 2010, III, n° 29 (rejet).

Doctrine

- Samuel CREVEL, « Quand la désunion des copreneurs ne fait plus nécessairement leur faiblesse (ou chronique de revirements non annoncés) », Revue de droit rural, février 2024, n° 2, p. 42-43

3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 22-16.751 (FS-B)

Sommaire

La mise en demeure prévue au 1° du I de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, qui constitue un acte préalable obligatoire à l'exercice d'une action en résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages, est de nature contentieuse, de sorte que ne vaut pas mise en demeure la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le bailleur au fermier et ayant été retournée avec la mention « pli avisé et non réclamé ».

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Causes - Mise en demeure - Notification - Lettre recommandée - Lettre recommandée adressée au domicile du preneur - Défaut de remise au preneur - Mention « pli avisé et non réclamé ».

Rapprochement

3e Civ., 8 février 2006, pourvoi n° 04-18.664, Bull. 2006, III, n° 29 (rejet).

Doctrine

- Samuel CREVEL, « Mise en demeure de payer le fermage : un acte précontentieux », *Revue de droit rural, février 2024*, n° 2, p. 41

3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 22-20.257 (FS-B)

Sommaire nº 1

Si des travaux ont été réalisés par le preneur en violation des dispositions de l'article L. 411-28 du code rural et de la pêche maritime et ont entraîné une dégradation du fonds, le bailleur ne peut réclamer, en cours d'exécution du bail, la condamnation du preneur à remettre en état les lieux. Il peut cependant demander, à l'expiration du bail, l'allocation d'une indemnité dans les conditions de l'article L. 411-72 du même code.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Sortie de ferme - Indemnité au bailleur - Dégradation du fonds - Travaux en cours de bail - Accord du bailleur (non).

Sommaire n° 2

Le renouvellement du bail ne prive pas le bailleur de la possibilité d'en demander la résiliation, sur le fondement de l'article L. 411-31, I, 2°, du code rural et de la pêche maritime, lorsque les effets sur la bonne exploitation du fonds d'agissements du fermier, même antérieurs à ce renouvellement, se sont produits ou prolongés au cours du bail renouvelé.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Causes - Manquements - Manquements antérieurs au renouvellement du bail - Effet et persistance sous l'empire du nouveau bail.

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Causes - Agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds - Manquements antérieurs au renouvellement du bail - Effet et persistance sous l'empire du nouveau bail

Rapprochement

3e Civ., 22 mai 1986, pourvoi n° 84-16.793, Bull. 1986, III, n° 75 (rejet).

Doctrine

- Franck ROUSSEL, « Retour sur l'époque de la demande de remise en état des lieux en cas de travaux irréguliers réalisés par le preneur à bail rural », Rev. loyers, février 2024, n° 1044, p. 74-76

Copropriété

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 21-15.692 (FS-B)

Sommaire

Un copropriétaire n'a pas qualité à agir en paiement du coût de travaux de remise en état de parties communes rendus nécessaires par une atteinte portée à celles-ci par un tiers à la copropriété.

Titre

COPROPRIETE - Action en justice - Action individuelle des copropriétaires - Action concernant la propriété ou la jouissance des lots - Atteinte aux parties communes - Atteinte du fait d'un tiers à la copropriété - Action tendant à la remise en état des parties communes - Action en paiement - Recevabilité.

- Nicolas BOULLEZ, « Désordres constructifs causés aux parties communes par des tiers : le syndicat des copropriétaires a seul qualité pour poursuivre le paiement du coût de leur réparation », *Administrer, août 2023*, n° 578, p. 49-52
- Martine DAGNEAUX, « Les copropriétaires peuvent-ils agir en paiement du coût des travaux de reprise des malfaçons affectant l'immeuble, ou seul le syndicat des copropriétaires le peut-il ? », Lexbase Droit privé, juin 2023, n° 950
- Pascaline DECHELETTE-TOLOT, « La recevabilité de l'action individuelle d'un copropriétaire en cas d'atteinte aux parties communes dépend de l'existence d'un préjudice propre », *Administrer, juillet 2023*, n° 577, p. 45-47
- Agnès LEBATTEUX, « L'action tendant au paiement des travaux de remise en état des parties communes est une action attitrée du syndicat des copropriétaires », *Loyers et Copr., juillet 2023*, n° 7-8, comm. 121
- Marie-Laure PAGES-DE VARENNE, « Intérêt à agir du copropriétaire et travaux de reprise en partie commune », *Construction-Urbanisme, septembre 2023*, n° 9, comm. 102
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Préjudice collectif, préjudice propre et copropriété », Rev. loyers, juillet 2023, n° 1039, p. 374-375
- « Seul le syndicat des copropriétaires peut percevoir des fonds destinés à réparer une partie

3e Civ., 29 juin 2023, pourvoi n° 21-21.708 (FS-B)

Sommaire

En application de l'article 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification d'un procès-verbal d'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception fait, quand bien même ne parviendrait-elle pas effectivement à son destinataire, courir le délai pour agir.

Une cour d'appel qui, procédant au contrôle de conventionnalité qui lui était demandé, relève que cette disposition a pour objectif légitime de sécuriser le fonctionnement des copropriétés en évitant qu'un copropriétaire puisse, en s'abstenant de retirer un courrier recommandé, empêcher le délai de recours de courir et ainsi fragiliser l'exécution des décisions d'assemblée générale, en déduit exactement qu'en l'absence de disproportion avec le droit d'un copropriétaire de pouvoir contester les décisions prises par l'assemblée générale, elle ne porte pas une atteinte injustifiée au droit d'accès à un tribunal garanti par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Décision - Action en contestation - Délai - Point de départ - Notification - Présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception - Caractère suffisant - Contrôle de conventionnalité - Proportionnalité.

Doctrine

- Florence BAYARD-JAMMES, « Automaticité du point de départ du délai de contestation des décisions d'AG : conformité à la CESDH », Lexbase Droit Privé, septembre 2023, n° 957
- Pascaline DECHELETTE-TOLOT, « Le délai de contestation d'une assemblée générale court dès le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée de notification du procès-verbal », *Administrer, août 2023*, n° 578, p. 39-41
- Laurence GUEGAN-GELINET, « L'article 64 du décret du 17 mars 1967 est conforme à la Convention européenne des droits de l'homme », *Rev. loyers, octobre 2023*, n° 1040, p. 453
- Pierre-Edouard LAGRAULET, « Peut-on se réjouir que le délai de forclusion de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ait été jugé conventionnel ? », *AJDI, novembre 2023*, n° 11, p. 771-772
- Agnès LEBATTEUX, « Conformité de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 à la Convention européenne des droits de l'Homme (point de départ du délai de recours) », Loyers et Copr., septembre 2023, n° 9, p. 36, comm. 140
- Antoine TOUZAIN, « Conventionnalité du point de départ du délai de contestation des décisions d'assemblée générale de copropriété », *Gaz. Pal., novembre 2023*, n° 39, p. 15
- « Le délai de contestation de l'AG court à compter de la notification du PV par lettre recommandée », BPIM, juillet 2023, n° 4, p. 29

3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-14.535 (FS-B)

Sommaire

La garantie financière exigée des professionnels exerçant des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, en application de l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, s'applique à toute créance ayant pour origine un versement, ou une remise, effectué à l'occasion de l'une de ces opérations. Elle produit effet sur les seules justifications que la créance est certaine, liquide et exigible, et que la personne garantie est défaillante, quelle que soit la cause de cette défaillance.

En conséquence, une cour d'appel déduit à bon droit de l'existence d'un détournement de fonds

commis par la salariée d'un syndic de copropriété au préjudice d'un syndicat de copropriétaires, que l'obligation de garantie du professionnel n'est pas sérieusement contestable et peut donner lieu en référé à l'allocation d'une provision, sans trancher de contestation sérieuse sur le domaine respectif de l'assurance de responsabilité civile professionnelle et de la garantie financière.

Titre

AGENT IMMOBILIER - Garantie financière - Etendue.

COPROPRIETE - Syndic - Responsabilité - Garantie financière - Mise en oeuvre - Référé - Provision - Attribution - Conditions - Obligation non sérieurement contestable

Rapprochements

1re Civ., 26 avril 1988, pourvoi n° 86-16.610, Bull. 1988, I, n° 115 (rejet) (2); 1re Civ., 21 octobre 2003, pourvoi n° 00-14.659, Bull. 2003, I, n° 200 (rejet); 1re Civ., 16 octobre 2008, pourvoi n° 06-16.066, Bull. 2008, I, n° 224 (cassation partielle).

Doctrine

- Pascaline DECHELETTE-TOLOT, « La mise en oeuvre de la garantie financière du syndic permet l'allocation d'une provision au syndicat des copropriétaires », *Administrer, août 2023*, n° 578, p. 46-48
- Luc MAYAUX, « L'assurance de responsabilité civile n'exclut pas la garantie financière », RGDA, septembre 2023, n° 9, p. 31-32
- Moussa THIOYE, « Mise en oeuvre de la garantie financière : peu chaut au créancier la cause de la défaillance de l'intermédiaire immobilier », *AJDI, novembre 2023*, n° 11, p. 784
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Garantie financière du syndic et assurance », Rev. loyers, octobre 2023, n° 1040, p. 450-452

3e Civ., 30 novembre 2023, pourvoi n° 22-21.579 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que les copropriétaires des lots concernés par un syndicat secondaire décident seuls de sa constitution dans le cadre d'une assemblée générale spéciale à laquelle le syndicat principal n'est pas convoqué.

Dès lors, l'instance qui a pour objet l'annulation d'une telle assemblée et la suppression consécutive du syndicat secondaire qui y a été créé a pour finalité de juger, au sens de l'article 14 du code de procédure civile, ce seul syndicat secondaire, et le syndicat principal n'a pas à y être entendu ou appelé.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Syndicat secondaire - Constitution - Assemblée spéciale des seuls copropriétaires concernés - Convocation du syndicat principal (non).

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Syndicat secondaire - Constitution - Assemblée spéciale des seuls copropriétaires concernés - Action en nullité - Droits de la défense - Partie ni appelée en cause ni entendue - Syndicat principal – Portée

- Pascaline DECHELETTE-TOLOT, « Seuls les copropriétaires du syndicat secondaire peuvent contester une assemblée spéciale de celui-ci », *Administrer, janvier 2024*, n° 582, p. 44-45
- Agnès LEBATTEUX, « La procédure en annulation d'un syndicat des copropriétaires secondaire peut être menée sans mise en cause du syndicat principal des copropriétaires », *Loyers et Copr., janvier 2024*, n° 1, p. 31-32, comm. 13
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, «Suppression d'un syndicat secondaire et principe du

contradictoire », Rev. loyers, janvier 2024, n° 1043, p. 34-35

- « Contestation de l'AG spéciale créant un syndicat secondaire : le syndicat principal est hors jeu », *BPIM, janvier 2024*, n° 1, p. 49-50

Propriété

3e Civ., 4 janvier 2023, pourvoi n° 21-18.993 (FS-B)

Sommaire

Les personnes publiques peuvent acquérir par prescription.

Titre

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Conditions - Personne pouvant l'invoquer - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 12 mars 1971, pourvoi n° 70-11.605, Bull. 1971, III, n° 187 (cassation); 3e Civ., 29 juin 1976, pourvoi n° 75-12.094, Bull. 1976, III, n° 290 (rejet); 3e Civ., 1er juin 2005, pourvoi n° 04-11.984, Bull. 2005, III, n° 122 (rejet); 3e Civ., 17 juin 2011, QPC n° 11-40.014, Bull. 2011, III, n° 106 (non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel).

Doctrine

- Yves BROUSSOLE, « La procédure de prescription acquisitive trentenaire peut aussi bénéficier aux personnes publiques », *Administrer, avril 2023*, n° 574, p. 7-10
- Julien DUBARRY, « L'usucapion par une personne publique : réflexions sur le principe « specialia generalibus derogant » », *Gaz. Pal., juin 2023*, n° 19
- Nicolas LE RUDULIER, « Bénéfice de la prescription acquisitive pour les personnes publiques », *AJDI, avril 2023*, n° 4, p. 297
- Florent MASSON, « L'usucapion par une personne publique », RTD Civ., avril 2023, n° 4, p. 397-401
- Olivier SAVIGNAT, Gustave BARTHELEMY, « L'acquisition de biens par les personnes publiques via la prescription acquisitive », Revue Lexbase de droit public, févr. 2023, n° 694
- Christophe SIZAIRE, « La prescription acquisitive peut être invoquée par une personne publique », *Construction-Urbanisme, février 2023*, n° 2, comm. 16
- Laetitia TRANCHANT, « Les personnes publiques peuvent acquérir par prescription », RDI, mars 2023, n° 3, p. 172-173
- « Une commune peut prescrire à l'encontre d'un particulier », BPIM, janvier 2023, n° 1, p. 36

3e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 22-10.487 (FS-B)

Sommaire

Si, en vertu de l'article 552 du code civil, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, le droit d'accession du nu-propriétaire du fonds sur lequel l'usufruitier édifie une construction nouvelle est régi, en l'absence de convention réglant le sort de cette construction, par l'article 555 du même code et n'opère, ainsi, qu'à la fin de l'usufruit.

C'est dès lors à bon droit qu'une cour d'appel retient que le nu-propriétaire d'un fonds sur lequel l'usufruitier a édifié une construction nouvelle n'est pas propriétaire de cet ouvrage, de sorte qu'il ne peut exercer l'action en garantie décennale, que la loi attache à la propriété de l'ouvrage.

Titre

PROPRIETE - Accession - Effet de plein droit - Exclusion - Cas - Nu-propriétaire du sol propriétaire des constructions édifiées par l'usufruitier à l'extinction de l'usufruit - Effets - Exercice de l'action en

garantie décennale (non).

USUFRUIT - Droits du nu-propriétaire - Droit d'accession - Constructions édifiées par l'usufruitier - Moment - Extinction de l'usufruit - Portée

Rapprochements

3e Civ., 19 septembre 2012, pourvoi n° 11-15.460, Bull. 2012, III, n° 128 (rejet).

Doctrine

- Pascal DESSUET, « L'usufruitier dispose-t-il de la qualité pour agir en RC décennale et pour mobiliser les assurances ? », RGDA, mai 2023, n° 5, p. 35
- Sara GODECHOT-PARIS, « Démembrement de propriété Usufruit Construction nouvelle par l'usufruitier sur le terrain du nu-propriétaire Accession différée Garantie décennale », *Ingénierie Patrimoine*, *juillet 2023*, n° 3, p. 83-85
- Mélanie JAOUL, « De la qualité à agir en garantie décennale pour une construction érigée par l'usufruitier », *Gaz. Pal., août 2023*, n° 26, p. 61
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Action en garantie décennale exercée par un nu-propriétaire s'agissant d'une construction nouvelle réalisée par l'usufruitier », *Construction-Urbanisme*, *juin 2023*, n° 6, p. 21-22
- Matthieu POUMAREDE, « L'usufruitier titulaire de l'action en garantie décennale, à la condition d'être propriétaire », RDI, octobre 2023, n° 10, p. 537-539
- Antoine TADROS, « Accession différée en matière d'usufruit : la Cour de cassation sème la zizanie », Revue des contrats, 2023/3, p. 96-99
- Antoine TOUZAIN, « Et pourtant, le nu-propriétaire ne peut parfois pas non plus activer la décennale... dès lors qu'il n'est pas propriétaire des constructions édifiées ! », Gaz. Pal., juin 2023, n° 19
- « Ouvrage édifié par l'usufruitier : le nu-propriétaire du terrain ne peut pas agir en garantie décennale », BPIM, mai 2023, n° 3, p. 37-38

3e Civ., 29 juin 2023, pourvoi n° 21-25.390 (FS-B)

Sommaire

Aux termes de l'article 2241, alinéa 1, du code civil, la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

Dès lors, une assignation en référé-expertise, qui tend à faire établir avant tout procès la preuve d'un empiétement, est interruptive de la prescription acquisitive trentenaire.

Titre

PROPRIETE - Atteinte au droit de propriété - Construction d'un mur empiétant sur l'héritage voisin - Action tendant à établir la preuve de l'empiétement - Effets - Prescription acquisitive - Interruption - Causes - Applications diverses - Assignation en référé-expertise.

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Interruption - Acte interruptif - Action en justice - Assignation en référé - Demande d'expertise - Action tendant à établir la preuve d'un empiétement

<u>3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-15.750 (FS-B)</u>

Sommaire

Il résulte des articles 544 et 1382, devenu 1240, du code civil qu'à défaut d'accord des parties, la victime d'un dommage ne peut être indemnisée du coût de travaux devant être effectués sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire.

<u>Titre</u>

RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Dommage - Réparation - Exclusion - Cas - Coût des travaux effectués sur le fond d'un tiers.

Doctrine

- Quentin PRIM, « Indemnisation du coût des travaux à réaliser sur le terrain d'autrui : ne pas sabrer le champagne trop vite », *Lexbase Droit Privé*, octobre 2023, p. 960
- « Le propriétaire-victime ne peut se voir allouer le coût de travaux devant être effectués sur le fonds voisin de son terrain », *JCP éd. G., octobre 2023*, n° 39, p. 1687
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 14 septembre 2023, pourvoi numéro 22-15.750 », *RJDA*, *décembre 2023*, n° 12, p. 85-86, comm. 684

3e Civ., 21 septembre 2023, pourvoi n° 22-15.359 (FS-B)

Sommaire

L'action en remboursement de celui qui a construit sur le terrain d'autrui avec des matériaux lui appartenant, contre le propriétaire du fonds, prévue au troisième alinéa de l'article 555 du code civil, n'est pas subordonnée à son éviction.

<u>Titre</u>

PROPRIETE - Constructions sur le terrain d'autrui - Article 555 du code civil - Droit d'accession - Indemnité due au tiers constructeur - Conditions - Eviction - Absence d'influence.

Doctrine

- Patricj BOUATHONG, « Conséquences d'une pluralité de créanciers sur les règles de l'accession immobilière », D., 23 novembre 2023, n° 40, p. 2075-2079
- Julien DUBARRY, « Scène de la vie familiale : l'action en remboursement de l'article 555 du Code civil à l'épreuve du divorce », *Gaz. Pal., novembre 2023*, n° 39, p. 3
- Vincent LEGRAND, « Retour sur le tiers évincé de l'article 555 du Code civil », LPA, décembre 2023, n° 12, p. 59-61
- Paul-Ludovic NIEL, Marcie MORIN, « Construction sur le terrain d'autrui : l'action en remboursement n'est pas subordonnée à l'éviction du tiers constructeur », *LPA*, *janvier 2024*, n° 1, p. 69-72
- Christophe SIZAIRE, « Propriété : constructions sur le terrain d'autrui, conditions de l'application de l'article 555 du Code civil », *Construction-Urbanisme, novembre 2023*, n° 11, p. 27-28

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 21-14.496 (FS-B)

Sommaire n°1

L'article R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime, qui fixe le délai maximal dans lequel la décision de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) doit être notifiée à l'acquéreur évincé, n'impose pas que cette notification soit effectuée postérieurement à celle faite à la personne chargée de dresser l'acte d'aliénation. (1er moyen).

Titre

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) - Préemption - Conditions d'exercice - Notification - Notification de la décision de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à l'acquéreur évincé - Délai - Portée.

Sommaire n°2

La délégation pour une durée indéterminée, par le conseil d'administration d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) constituée en société anonyme, du droit de préempter que cette société a été autorisée à exercer par décret ne prend pas fin au terme de la durée de cette autorisation, dès lors qu'elle a été renouvelée. (2e moyen)

Titre

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) - Préemption - Exercice - Qualité - Mandat du conseil d'administration - Faculté de subdélégation - Fin - Exclusion - Condition.

Doctrine

- Nadège JULIEN, « Exercice du droit de préemption de la SAFER par un directeur général délégué », Revue des sociétés, juin 2023, n° 6, p. 352-354

3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 22-11.505 (FS-B)

Sommaire

L'action en nullité de la déclaration de préemption, prévue à l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, se prescrit par cinq ans à compter de la date d'expiration du délai imparti au préempteur par la mise en demeure, que lui a adressée le propriétaire vendeur ou l'acquéreur évincé pour réaliser l'acte de vente authentique.

Titre

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) Préemption - Nullité de plein droit de la déclaration - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination.

Rapprochement

3e Civ., 15 novembre 2006, pourvoi n° 05-15.475, Bull. 2006, III, n° 227 (cassation).

Séparation des pouvoirs

3e Civ., 15 juin 2023, pourvoi n° 21-22.816 (FS-B)

Sommaire

La mise à disposition, par l'effet d'un bail emphytéotique consenti par une commune à une société, d'une centrale hydroélectrique, en vue de la production et de la vente d'électricité à un fournisseur d'énergie, en ce qu'elle favorise la diversification des sources d'énergie et participe au développement des énergies renouvelables, constitue une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune. En conséquence, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient qu'il s'agit d'un bail emphytéotique administratif au sens de l'article L. 1311-2, alinéa 1, du code général des collectivités territoriales et en déduit que le litige né de ce bail relève des juridictions de l'ordre administratif.

Titre

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Exclusion - Cas - Bail emphytéotique administratif - Caractérisation.

Doctrine

- Gabriel ECKERT, « L'étrange destin du bail emphytéotique administratif », Contrats et Marchés

publics, mars 2024, n° 3, p. 1-2

- Jean-François GIACUZZO, « L'identification d'un bail emphytéotique administratif conclu sur le domaine privé communal », RDI, octobre 2023, n° 10, p. 535-537
- Romain MICALEF, « La nature administrative d'un bail emphytéotique portant sur l'exploitation d'une centrale hydroélectrique », *Energie environnement Infrastructures*, n° 10, p. 32, comm. 74
- Paul-Maxence MURGUE-VAROCLIER, « Bail emphytéotique administratif : objectivisme ou subjectivisme ? », *JCP éd. A., décembre 2023*, n° 48, p. 2-3
- Antoine TOUZAIN, « Le bail emphytéotique sur une centrale hydraulique poursuit un but d'intérêt général et est donc administratif », *Gaz. Pal., novembre 2023*, n° 39, p. 16
- Mathieu TOUZEIL-DIVINA, « Quand la protection de l'environnement entraîne la qualification administrative d'un bail », *JCP éd. N., juin 2023*, n° 26, p. 11-12

3e Civ., 21 septembre 2023, pourvoi n° 22-16.945 (FS-B)

Sommaire

Si l'appréciation de la légalité des décisions prises par les associations communales de chasse agréées, qui sont des personnes morales de droit privé, peut relever de la compétence des juridictions de l'ordre administratif, lorsqu'elles traduisent l'exercice de prérogatives de puissance publique, en revanche, celles ayant trait aux décisions portant sur la délivrance des cartes de membre, relatives aux rapports de droit privé entre l'association et ses membres, relèvent de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

En cas de fusion de communes, il résulte des dispositions de l'article L. 422-21 du code de l'environnement que l'adhésion à l'association intercommunale de chasse agréée ayant son siège sur le territoire de la nouvelle commune ne peut être refusée au titulaire d'un permis de chasser y ayant également son domicile, peu important que ce dernier soit situé en dehors du périmètre de chasse de l'association.

Titre

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Exclusion - Cas - Litige relatif à un service public géré par un organisme de droit privé - Conditions - Exercice de prérogatives de puissance publique - Applications diverses - Appréciation de la légalité des décisions des associations communales de chasse agréées.

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Litige relatif à un service public géré par un organisme de droit privé - Applications diverses - Associations communales et intercommunales de chasse agréées - Décisions portant sur la délivrance des cartes de membres

CHASSE - Associations communales et intercommunales de chasse agréées - Fusion de communes - Membres - Titulaire du permis de chasser domicilié dans la commune - Conditions - Détermination

Rapprochements

1re Civ., 26 janvier 1982, pourvoi n° 80-17.063, Bull. 1982, I, n° 44 (rejet); Tribunal des conflits, 9 juillet 2012, Bull. 2012, T. conflits, n° 22.

3e Civ., 21 décembre 2023, pourvoi n° 23-14.343 (FS-B)

Sommaire

Les autorisations environnementales délivrées au titre de la police de l'eau et de celle des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) constituent, quelle que soit leur date de délivrance, des autorisations globales uniques excluant la compétence du juge des référés judiciaire pour se prononcer sur une demande de suspension d'activité au motif du trouble manifestement illicite

résultant de l'absence de dérogation à l'interdiction de destruction d'une espèce protégée, prévue par l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

Titre

SEPARATION DES POUVOIRS - Installations classées pour la protection de l'environnement - Police de l'eau - Autorisations environnementales - Compétence judiciaire - Référé - Exclusion - Cas - Demande de suspension d'activité - Destruction d'animaux non domestiques d'espèces protégées - Dispositions d'interdiction - Dérogation - Défaut.

Rapprochements

1re Civ., 25 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.526, Bull. 2017, I, n° 28 (rejet) ; CE, 22 juillet 2020, n° 429610, mentionné aux tables du Recueil Lebon ; CE, 9 décembre 2022, n° 463563, publié au Recueil Lebon.

Doctrine

- Alexia MULLER-CURZYDLO, « Autorisation environnementale : exclusion de la compétence du juge judiciaire dans le cas d'une demande de suspension d'activité », EEI, février 2024, n° 2, p. 38, comm. 17

Servitude

3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 22-10.700 (FS-B)

Sommaire

La modification de l'assiette d'une servitude de passage, sans l'accord du propriétaire du fonds dominant et sans autorisation judiciaire, n'interdit pas au propriétaire du fonds servant, lorsqu'il a rétabli l'assiette d'origine du passage, d'invoquer les dispositions de l'article 701, alinéa 3, du code civil.

Titre

SERVITUDE - Servitude conventionnelle - Passage - Assiette - Déplacement - Conditions - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 8 juillet 2009, pourvoi n° 08-15.763, Bull. 2009, III, n° 177 (cassation).

Doctrine

- Véronique LEGRAND, « Servitudes de passage : utiles rappels de la Cour de cassation », Les Petites Affiches, mars 2023, n° 3, p. 55
- Florent MASSON, « Mutabilité des servitudes et faute du propriétaire », RTD Civ., avril 2023, n° 2, p. 413-417
- Clément MINRAN, « La modification unilatérale de l'assiette d'une servitude n'empêche pas d'en demander la modification dès lors que l'assiette d'origine est rétablie », *Gaz. Pal., avril 2023*, n° 12, p. 72
- Antoine TOUZAIN, « Servitude de passage : quand le propriétaire du fonds servant finit par réussir à changer d'assiette... », *Gaz. Pal., juin 2023*, n° 19

3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 22-10.019 (FS-B)

Sommaire

Les juges du fonds apprécient souverainement si une clause d'un acte de division constitue une

stipulation contraire au maintien d'une servitude discontinue par destination du père de famille.

Titre

SERVITUDE - Constitution - Destination du père de famille - Domaine d'application - Servitudes discontinues - Conditions - Appréciation souveraine.

Rapprochements

3e Civ., 23 mars 2022, pourvoi n° 21-11.986, Bull., (cassation).

- Véronique LEGRAND, « Servitudes de passage : utiles rappels de la Cour de cassation », *Les Petites Affiches, mars 2023*, n° 3, p. 55-58
- Nicolas LE RUDULIER, « Qualifications d'un passage : servitude par destination du père de famille et chemin d'exploitation », *AJDI*, *avril 2023*, n° 4, p. 300-301
- Florent MASSON, « Servitude par destination du père de famille et clause de style », *RTD Civ.*, avril 2023, n° 2, p. 410-413
- Christophe SIZAIRE, « Stipulation contraire au maintien d'une servitude discontinue par destination du père de famille », *Construction-Urbanisme, mars 2023*, n° 3, comm. 32

SECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Architecte entrepreneur

3e Civ., 8 février 2023, pourvoi n° 21-20.271 (FS-B)

Sommaire

Pour les ventes conclues antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, il est jugé que les vices affectant les matériaux ou les éléments d'équipement mis en oeuvre par un constructeur ne constituent pas une cause susceptible de l'exonérer de la responsabilité qu'il encourt à l'égard du maître de l'ouvrage, quel que soit le fondement de cette responsabilité et que, sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge, le constructeur dont la responsabilité est ainsi retenue en raison des vices affectant les matériaux qu'il a mis en oeuvre 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.

Il s'ensuit que, l'entrepreneur ne pouvant pas agir contre le vendeur et le fabricant avant d'avoir été lui-même assigné par le maître de l'ouvrage, le point de départ du délai qui lui est imparti par l'article 1648, alinéa 1, du code civil est constitué par la date de sa propre assignation et que le délai de l'article L. 110-4, I, du code de commerce, courant à compter de la vente, est suspendu jusqu'à ce que sa responsabilité ait été recherchée par le maître de l'ouvrage (3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047, publié au Bulletin).

Dès lors que le vendeur peut voir, ainsi, sa garantie recherchée par le constructeur et qu'il ne peut, non plus, agir avant d'avoir été assigné, le recours contre son propre vendeur ne peut, pas plus, être enfermé dans le délai de prescription de droit commun courant à compter de la vente initiale. La prescription de ce recours est elle-même suspendue jusqu'à ce que la responsabilité de son auteur soit recherchée.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Vices affectant les matériaux ou les éléments d'équipement - Vices cachés - Action en garantie du vendeur intermédiaire contre le vendeur originaire - Exercice - Durée - Limites - Prescription - Délai - Point de départ - Suspension.

Rapprochements

3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047, Bull., (cassation partielle).

- Albert CASTON, « L'entrepreneur ne peut agir contre son fournisseur avant d'avoir été assigné par le maître d'ouvrage », *Gaz. Pal., mai 2023*, n° 17, p. 63-65
- Jean-Pierre KARILA, « Prescription des actions récursoires en garantie de vices cachés : vers la fin de la quadrature du cercle ? », *JCP éd. G., mai 2023*, n° 17-18, p. 866-868
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Action contractuelle de l'entrepreneur à l'encontre du fournisseur de matériau objet de ventes antérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 au titre de la garantie des vices cachés », *Construction-Urbanisme, avril 2023*, n° 4, p. 23-24, comm. 48
- « Vices cachés : action récursoire contre le vendeur initial », JCP éd. N, février 2023, n° 7-8, p. 13
- « Point de départ des recours entre vendeurs successifs après l'appel en garantie de l'entrepreneur »,

3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-10.884 (FS-B)

Sommaire

Le juge saisi d'une demande de démolition-reconstruction d'un ouvrage en raison des non-conformités qui l'affectent, que celle-ci soit présentée au titre d'une demande d'exécution forcée sur le fondement de l'article 1221, anciennement 1184, du code civil, ou sous le couvert d'une demande en réparation à hauteur du coût de la démolition-reconstruction, doit rechercher, si cela le lui est demandé, s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier au regard des conséquences dommageables des non-conformités constatées.

En cas de disproportion manifeste, les dommages-intérêts alloués sont souverainement appréciés au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues, dans le respect du principe de la réparation sans perte ni profit pour la victime.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Ouvrage non conforme aux stipulations contractuelles - Effets - Démolition suivie d'une reconstruction de l'ouvrage - Proportionnalité entre le coût et la gravité des non-conformités - Recherche nécessaire - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 15 octobre 2015, pourvoi n° 14-23.612, Bull. 2015, III, n° 97 (cassation partielle); 3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-17.218, Bull., (rejet).

Doctrine

- Sabine BERTOLASO, « Action en réparation à hauteur du coût de la démolition-reconstruction : contrôle de proportionnalité », *Responsabilité civile et assurances, octobre 2023*, n° 10, p. 18-19, comm. 240
- Nicolas BOULLEZ, « Démolition-reconstruction : le contrôle de proportionnalité doit être exercé aussi pour la réparation par équivalent », *Administrer, novembre 2023*, n° 580, p. 29-30
- Maxime CORMIER, « L'extension du contrôle de la disproportion manifeste de l'exécution forcée aux dommages-intérêts en matière contractuelle », D., 19 octobre 2023, n° 35, p. 1843-1847
- Dimitri HOUTCIEFF, « Exécution en nature ou par équivalent : toute disproportion gardée », *Gaz. Pal.*, *12 septembre 2023*, n° 28, p. 5
- Laurent LEVENEUR, « Brumeuse et inutile proportionnalité... », Contrats Conc. Consom., novembre 2023, n° 11, p. 21-23
- Marie-Laure PAGES-DE VARENNE, « Étendue de l'indemnisation d'une non-conformité contractuelle : application du principe de la proportionnalité », *Construction-Urbanisme, septembre 2023*, n° 9, comm. 103
- Nicolas RIAS, « Démolition-reconstruction, responsabilité contractuelle et contrôle de proportionnalité : un triptyque détonant ! », *JCP éd. G., octobre 2023*, n° 41, p. 1779-1781
- Laura VITALE, « Application du contrôle de proportionnalité à la demande de réparation égale au montant de la démolition/reconstruction », *JCP éd. N., novembre 2023*, n° 46, p. 29-32

3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-13.858 (FS-B)

Sommaire

Le risque sanitaire encouru par les occupants d'un ouvrage peut, par sa gravité, caractériser à lui seul l'impropriété de l'ouvrage à sa destination, même s'il ne s'est pas réalisé dans le délai d'épreuve.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage

- Garantie décennale Domaine d'application Désordre rendant l'ouvrage impropre à sa destination
- Caractérisation Risque sanitaire encouru par les occupants.

Rapprochements

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-15.608, Bull., (cassation partielle).

Doctrine

- Marie-Laure ALDIGE, Bénédicte DJIKPA, Anne-Claire SCHMITT, Jean-François ZEDDA, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation-Troisième chambre civile », *D. 28 décembre 2023*, p. 2258
- Romain BRUILLARD, « Un risque sanitaire peut-il constituer un désordre de nature décennale ? », *Responsabilité civile et assurances, novembre 2023*, n° 11, p. 14-15, comm. 263
- Nicolas BOULLEZ, « Risque sanitaire et garantie décennale », *Administrer, novembre 2023*, n° 580, p. 24-25
- Jean-Pierre KARILA, « Appréciation du caractère apparent ou non du désordre décennal », RGA, janvier 2024, n° 1, p. 23-27
- Marie-Laure PAGES-DE VARENNE, « Risque sanitaire : vice caché et impropriété à destination », *Construction-Urbanisme, octobre 2023*, n° 10, p. 33-34
- « Même non réalisé dans les 10 ans, un risque sanitaire peut caractériser une impropriété à destination », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 30

3e Civ., 23 novembre 2023, pourvoi n° 22-20.490 (FS-B)

Sommaire

Conformément à l'article 2224 du code civil, le constructeur auquel la victime des dommages demande en justice la réparation de son préjudice doit former ses actions récursoires contre les autres constructeurs et sous-traitants dans un délai de cinq ans courant à compter de cette demande. Il n'est pas fait exception à cette règle lorsque le recours est provoqué par l'action récursoire d'un autre responsable mis en cause par la victime.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage

- Préjudice Réparation Action en garantie Recours d'un constructeur contre un autre constructeur
- Prescription Point de départ Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 14 décembre 2022, pourvoi n° 21-21.305, Bull., (cassation partielle).

Doctrine

- Jean-Pierre KARILA, « Identité du point de départ de la prescription de toutes les actions récursoires », RGDA, décembre 2023, n° 12, p. 32-35
- Marie-Laure PAGES-DE VARENNE, « Recours des constructeurs entre eux », *Construction-Urbanisme, janvier 2024*, n°1, p. 29-30, comm. 10
- « Recours en cascade entre constructeurs : la Cour de cassation précise sa jurisprudence », *BPIM*, *janvier 2024*, n° 1, p. 40-41

Association

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.355 (FS-B)

Sommaire

Ne caractérise pas un manquement à l'exigence d'impartialité le seul fait, pour les membres de la formation disciplinaire d'une association, de s'être préalablement prononcés sur le bien-fondé des griefs reprochés à l'adhérent poursuivi en décidant à son encontre une mesure de suspension provisoire pour ces mêmes griefs.

Titre

ASSOCIATION - Membre - Discipline - Exercice - Procédure disciplinaire - Principe d'impartialité - Atteinte - Caractérisation - Défaut - Applications diverses.

Rapprochements

1re Civ., 14 décembre 2004, pourvoi n° 02-11.127, Bull. 2004, I, n° 308 (rejet).

Doctrine

- Jean-Jacques BARBIERI, « Exclusion disciplinaire d'un sociétaire, l'illusion de l'impartialité », *JCP* éd. G., avril 2023, n° 15, p. 772-774
- Nadège JULIEN, « Appréciation souple de l'exigence d'impartialité de l'organe prononçant association sportive », *Droit des sociétés, mars 2023*, n° 3, p. 29

Assurance-construction

3e Civ., 30 mars 2023, pourvoi n° 21-21.084 (FS-B+R)

Sommaire

Selon l'article L. 113-1, alinéa 2, du code des assurances, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré.

La faute dolosive n'implique pas la volonté de son auteur de créer le dommage. Elle s'entend d'un acte délibéré de l'assuré commis avec la conscience du caractère inéluctable de ses conséquences dommageables.

Titre

ASSURANCE (règles générales) - Garantie - Exclusion - Faute intentionnelle ou dolosive - Faute dolosive - Définition.

Rapprochements

2e Civ., 20 janvier 2022, pourvoi n° 20-13.245, Bull., (cassation) (1); En sens contraire: 3e Civ., 11 juillet 2012, pourvoi n° 11-16.414, Bull. 2012, III, n° 107 (cassation partielle).

- Sabine BERTOLASO, « Généralisation de l'autonomie de la faute dolosive », *Responsabilité civile* et assurances, mai 2023, n° 5, p. 24-25, comm. 135
- Jean-Michel BRUGIERE, « Le risque de contrefaçon ne peut être couvert par l'assurance en présence d'une faute dolosive de l'assuré », Propriétés intellectuelles, juillet 2023, n° 88, p. 40-41
- Philippe BRUN, « La troisième Chambre civile de la Cour de cassation rejoint la position de la deuxième sur l'autonomie de la faute dolosive », *Responsabilité civile et assurances, mai 2023*, n° 5, p. 14-17
- Pascal DESSUET, « Autonomie du dol par rapport à la faute intentionnelle : la troisième chambre se range à l'analyse de la deuxième », *JCP éd. G., juin 2023*, n° 24, p. 1156-1158
- Thibault LANCRENON, « L'assurabilité du risque de commission d'une contrefaçon », JCP éd. E.

juin 2023, n° 23, p. 42-45

- Nicolas LEBLOND, « Assurance en général : unité d'appréciation de la faute dolosive à la Cour de cassation », *Revue de Droit Bancaire et Financier, avril 2023*, n° 3, p. 53-54
- Pierre-Grégoire MARLY, « Faute inassurable : le ralliement de la troisième Chambre civile », *Les Petites Affiches, juin 2023*, n° 6, p. 31-32
- Luc MAYAUX, « La faute dolosive devant la troisième Chambre civile : quand une citation vaut consécration », RGDA, mai 2023, n° 5, p. 21-26
- David NOGUERO, « L'adoption de la faute dolosive devant la troisième chambre civile de la Cour de cassation », *Gaz Pal.*, *juillet 2023*, n° 23
- Anne PELISSIER, « Ralliement de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation à la définition de la faute dolosive de l'assuré : approbation et réserve », *D.*, *6 juillet 2023*, n° 25, p. 1293-1299
- « Assurance de responsabilité : l'assuré n'est pas couvert en cas de faute dolosive », *BPIM, mai* 2023, n° 9, p. 38-39
- « La faute intentionnelle et la faute dolosive sont autonomes », JCP éd. E., juin 2023, n° 15, p. 9
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 30 mars 2023, pourvoi numéro 21-21.084 », *RJDA*, août 2023, n° 8-9, p. 17-20

3e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 19-24.060 (FS-B)

Sommaire

Une cour d'appel qui constate que l'acquéreur s'est vu consentir une réduction du prix de vente au moins équivalente à l'indemnité versée aux vendeurs par l'assureur de dommages-ouvrage et qu'aux termes de l'acte de vente, le vendeur a déclaré que l'assureur lui avait versé l'indemnité mais ne pas avoir fait exécuter les travaux, qui restaient à la charge de l'acquéreur, ce que celui-ci acceptait expressément, fait, ainsi, ressortir que, selon la convention des parties à l'acte de vente, l'indemnité d'assurance a été transférée à l'acquéreur, qui devait effectuer les travaux pour laquelle elle avait été versée.

Elle peut en déduire que l'acquéreur a acquis la qualité d'accipiens à l'égard de l'assureur de dommages-ouvrage, de sorte qu'il doit lui restituer les indemnités non affectées à la réparation de l'ouvrage.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Vente de l'ouvrage par l'assuré - Vente après le sinistre - Créancier de l'indemnité d'assurance - Emploi de l'indemnité à la réparation de l'ouvrage - Défaut - Effets - Paiement de l'indu - Action en répétition - Exercice - Personne contre laquelle elle doit être dirigée - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.630, Bull. 2016, III, n° 113 (cassation partielle).

- Caroline CERVEAU-COLLIARD, « Transfert de l'indemnité d'assurance dommages-ouvrage au nouvel acquéreur et recours de l'assureur en cas de non-utilisation d'une partie des fonds », *Gaz Pal., juillet 2023*, n° 23, p. 59
- Stéphanie HOURDEAU, « Assurance dommages-ouvrage : détermination du débiteur de l'obligation de financer les travaux de reprise des désordres en cas de transfert de propriété de l'ouvrage », Responsabilité civile et assurances, juin 2023, n° 6, comm. 171
- Jean-Pierre KARILA, « Versement de l'indemnité aux vendeurs de l'immeuble et absence de réalisation des travaux par l'acquéreur qui s'y était obligé », RGDA, juin 2023, n° 6, p. 30-32

- Marc MIGNOT, « Le transfert de dette propter rem », JCP éd. G., juin 2023, n° 24, p. 1151
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Restitution des indemnités dommages-ouvrage non affectées : cette restitution incombe à l'acquéreur en cas de transfert de l'indemnité », *Construction-Urbanisme*, juin 2023, n° 6, comm. 74

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 22-13.410 (FS-B)

Sommaire n°1

Une cour d'appel qui fait ressortir que, le délai de garantie décennale étant alors expiré, l'impossibilité du recours subrogatoire est due aux seuls délais d'instruction de la déclaration de sinistre prévus à l'article L. 242-1 du code des assurances, peut en déduire que l'assureur de dommages-ouvrage ne démontre pas avoir été privé de son recours subrogatoire du fait de l'assuré.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Garantie - Exclusion - Subrogation légale - Subrogation de l'assureur dans les droits de la victime - Subrogation devenue impossible du fait de l'assuré - Preuve - Défaut.

SUBROGATION - Subrogation légale - Cas - Assurance dommages - Action subrogatoire de l'assureur - Subrogation devenue impossible du fait de l'assuré - Preuve - Défaut

Sommaire n°2

Une cour d'appel, qui retient que les pathologies affectant le carrelage du rez-de-chaussée d'un bâtiment apparues après l'expiration du délai d'épreuve sont identiques à celles du premier étage, ce dont il résulte que les désordres affectant le carrelage du rez-de-chaussée trouvent leur siège dans un même ouvrage où un désordre identique a été constaté avant l'expiration du délai de garantie décennale, en déduit exactement que la garantie de l'assureur de dommages-ouvrage au titre des désordres du carrelage du rez-de-chaussée est due.

<u>Titre</u>

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Assurance dommages-ouvrage - Domaine d'application - Désordres évolutifs - Condition.

Rapprochements

2e Civ., 17 décembre 2020, pourvoi n° 18-24.103, Bull., (cassation partielle) ; 3e Civ., 18 janvier 2006, pourvoi n° 04-17.400, Bull. 2006, III, n° 17 (rejet).

Doctrine

- Maud ASSELAIN, « Recours subrogatoire Sanction de la perte du recours par le fait de l'assuré », *JCP éd. E., novembre 2023*, n° 45, p. 42
- Romain BRUILLARD, « Exception de subrogation et délai de traitement de la déclaration de sinistre », Responsabilité civile et assurances, juillet 2023, n°7-8, p. 21, comm. 194
- Pascal DESSUET, « Désordres évolutifs : l'interruption de la prescription opère sans condition d'identité de siège, dès lors qu'il y a identité de pathologie », RGDA, juin 2023, n° 6, p. 28-29
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Impossibilité de recours subrogatoire », *Construction-Urbanisme*, juillet 2023, n° 7-8, comm. 88
- Jean ROUSSEL, « La garantie dommages-ouvrage en fin de période décennale : exception de subrogation et désordres évolutifs », RDI, octobre 2023, n° 10, p. 551
- « Les désordres évolutifs sont couverts par la garantie décennale », BPIM, juillet 2023, n° 4, p. 22

3e Civ., 22 juin 2023, pourvoi n° 21-10.256 (FS-B)

Sommaire

Un ouvrage non visé à l'article L. 243-1-1 du code des assurances reste soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 de ce code, serait-il l'accessoire d'un ouvrage qui en est exclu.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Garantie - Obligation - Etendue - Exclusion - Domaine d'application.

Doctrine

- Pascal DESSUET, « La notion d'accessoire de l'article L. 243-1-1, I, paragraphe 2 du Code des assurances permet de réintroduire un ouvrage non-soumis et non d'exclure un ouvrage soumis », *RGDA*, *septembre 2023*, n° 9, p. 26
- Stéphanie HURDEAU, « Assurance construction : champ d'application de l'assurance obligatoire », *Responsabilité civile et assurances, septembre 2023*, n° 9, p. 36-37, comm. 235
- Jean-Pierre KARILA, « Stricte interprétation de l'article L. 243-1-1 du Code des assurances et conséquences », *RGDA*, *septembre 2023*, n° 9, p. 22-25
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Obligation d'assurance : ouvrages de génie civil accessoires aux ouvrages exclus », *Construction-Urbanisme, septembre 2023*, n° 9, comm. 101

3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-13.107 (FS-B)

Sommaire

La décision judiciaire condamnant l'assuré à raison de sa responsabilité constitue pour l'assureur de cette responsabilité la réalisation, tant dans son principe que dans son étendue, du risque couvert et lui est opposable, à moins de fraude à son encontre.

La fraude, qui rend recevable la tierce opposition de l'assureur à l'encontre de la décision judiciaire condamnant son assuré à réparation, peut être le fait de l'assuré ou du tiers victime, mais ne peut pas être déduite de la seule absence d'appel en la cause de l'assureur dans l'instance opposant le tiers lésé à l'assuré.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Action directe de la victime - Conditions - Réalisation du risque - Définition - Condamnation de l'assuré à raison de sa responsabilité - Cas - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-13.915, Bull., (rejet), et l'arrêt cité.

Doctrine

- Sabine BERTOLASO, « Quand la fraude du maître d'ouvrage sauve l'assureur », Responsabilité civile et assurances, novembre 2023, n° 11, p. 2
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Assurance décennale et tierce opposition », *Construction-Urbanisme*, *octobre 2023*, n° 10, p. 32, comm. 117
- « Recevabilité de la tierce opposition de l'assureur en cas de fraude à ses droits », *JCP éd. N., septembre 2023*, n° 39-40, p. 13
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 14 septembre 2023, pourvoi numéro 22-13.107 », *RJDA*, *janvier 2024*, n° 1, p. 42-43

3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-21.493 (FS-B)

Sommaire

L'action de la victime contre l'assureur de responsabilité, qui obéit, en principe, au même délai de prescription que son action contre le responsable, ne peut être exercée contre l'assureur au-delà de ce délai que tant que celui-ci est encore exposé au recours de son assuré.

Une action en référé-expertise du tiers lésé faisant, en principe, courir la prescription biennale du recours de l'assuré contre l'assureur, une cour d'appel ne peut déclarer recevable l'action du tiers lésé contre l'assureur après l'expiration de la forclusion décennale et plus de deux ans après l'assignation en référé-expertise délivrée à l'assuré, sans constater qu'à cette date l'assureur était encore exposé au recours de l'assuré.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Action directe de la victime - Prescription - Action dirigée contre l'assureur - Délai - Détermination - Portée.

ASSURANCE (règles générales) - Prescription - Prescription biennale - Point de départ - Recours d'un tiers contre l'assuré - Définition - Assignation en référé en vue de la nomination d'un expert - Portée

Rapprochements

1re Civ., 13 février 1996, pourvoi n° 93-16.005, Bull. 1996, I, n° 76 (cassation); 1re Civ.,10 mai 2000, pourvoi n° 97-22.651, Bull. 2000, I, n° 133 (cassation partielle sans renvoi); 2e Civ., 3 septembre 2009, pourvoi n° 08-18.092, Bull. 2009, II, n° 202 (rejet), et l'arrêt cité; 3e Civ., 15 mai 2013, pourvoi n° 12-18.027, Bull. 2013, III, n° 58 (rejet).

Doctrine

- Sabine BERTOLASO, « Prescription de l'action directe », Responsabilité civile et assurances, novembre 2023, n° 11, p. 23-24, comm. 277
- Cyrille CHARBONNEAU, « L'action directe au titre d'une police d'assurance de responsabilité décennale : X + 2 et non pas 10 + 2 », RDI, janvier 2024, n° 1, p. 39-41
- Jean-Pierre KARILA, « Principe de recevabilité de l'action directe nonobstant la forclusion décennale, tan que l'assureur est exposé au recours de l'assuré », RGDA, octobre 2023, n° 10, p. 5-9
- Marie-Laure PAGE DE VARENNE, « Assurance décennale et action directe », Construction-Urbanisme, octobre 2023, n° 10, comm. 116
- « Prescription de l'action directe de la victime contre l'assureur du constructeur », *JCP éd. G., octobre 2023*, n° 39, p. 1686

Construction immobilière

3e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 21-21.106 (FS-B)

Sommaire

Sauf clause contraire contenue dans le contrat de garantie, le garant de livraison n'est pas tenu de prendre à sa charge, au titre de l'article L. 231-6, a), du code de la construction et de l'habitation, les dommages-intérêts dus par le constructeur en réparation de préjudices distincts du coût d'achèvement de l'ouvrage.

Viole, dès lors, l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel qui, condamne le garant à prendre en charge des frais de déménagement et de location d'un logement de substitution, qui ne sont pas couverts par la garantie prévue par ce texte.

Et ne donne pas de base légale à sa décision la même cour d'appel qui condamne le garant à payer une somme au titre du coût de travaux de finition réservés par les maîtres de l'ouvrage et de travaux

connexes qui ont été réalisés en pure perte, sans préciser en quoi ces coûts correspondaient à un dépassement du prix convenu nécessaire à l'achèvement de la construction.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Garanties légales - Garantie de livraison - Prix - Dépassement - Obligations du garant - Etendue - Détermination. CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Garanties légales - Garantie de livraison - Prix - Dommages-intérêts dus par le constructeur - Exclusion - Portée

Rapprochements

3e Civ., 8 février 1995, pourvoi n° 93-13.169, Bull. 1995, III, n° 40 (cassation partielle).

Doctrine

- Nicolas BOULLEZ, « Étendue des obligations du garant de livraison », *Gaz. Pal., octobre 2023*, n° 31, p. 61
- Jean-Pierre KARILA, « Maison "bancale et de guingois" et garantie décennale », *RGDA*, *juin 2023*, n° 6, p. 33-35
- Christophe SIZAIRE, « Étendue des obligations du garant », *Construction-Urbanisme, juin 2023*, n° 6, comm. 75
- « La décennale s'applique au CCMI si la maison ne peut être réparée sans être démolie puis reconstruite », *BPIM, mai 2023*, n° 3, p. 37

3e Civ., 11 mai 2023, pourvoi n° 21-23.859, 22-12.778 (FS-B)

Sommaire

Le constructeur selon contrat de construction de maison individuelle, qu'il comporte ou non fourniture du plan, doit souscrire une garantie de livraison, qui prend notamment en charge le coût des travaux nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage et les pénalités de retard de livraison excédant trente jours.

Dès lors, viole les articles 1147 du code civil, L. 231-2, k), L. 232-1, g), et L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, une cour d'appel qui limite le préjudice de jouissance imputable à la banque après avoir pourtant retenu que la faute de celle-ci avait privé les acquéreurs d'une garantie de livraison.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Garanties légales - Garantie de livraison - Obligations du garant - Etendue - Portée.

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Prêteur - Obligations - Manquement - Faute - Réparation - Détermination

Doctrine

- « CCMI : étendue de la réparation due par le prêteur qui débloque les fonds sans attestation de garantie de livraison », *DEF, mai 2023*, n° 21, p. 5-7
- « CCMI : pas de limitation aux réparations du prêteur débloquant les fonds sans garantie de livraison », BPIM, juillet 2023, n° 4, p. 19

3e Civ., 11 mai 2023, pourvoi n° 22-13.696 (FS-B)

Sommaire

Le garant d'achèvement d'une construction vendue en l'état futur d'achèvement prévu à l'article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation, qui achève ou fait achever en les payant, les travaux abandonnés par le constructeur défaillant, est seul fondé à exiger de l'acquéreur le solde du

paiement du prix de vente.

La créance du garant sur le prix de vente encore détenu par les acquéreurs étant la contrepartie de la mise en oeuvre de la garantie, elle est limitée à la part du prix correspondant aux ouvrages financés par le garant.

Conformément à l'article 1315, devenu 1353 du code civil, il appartient, dès lors, au garant qui réclame à l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente, de prouver que ce solde est la contrepartie de travaux qu'il a financés pour parvenir à l'achèvement de l'ouvrage.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Garantie financière d'achèvement - Exécution - Solde du prix de vente de l'immeuble - Paiement - Bénéficiaires - Détermination - Portée.

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Garantie financière d'achèvement - Exécution - Solde du prix de vente de l'immeuble - Créance du garant - Etendue - Preuve - Charge - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 7 novembre 2007, pourvoi n° 05-15.515, Bull. 2007, III, n° 191 (cassation partielle).

Doctrine

- Jean-Philippe TRICOIRE, « Le garant financier est seul fondé à percevoir le solde du prix de vente correspondant aux travaux qu'il peut prouver avoir effectivement financés », *RDI*, *juillet 2023*, n° 7-8, p. 421
- Christophe SIZAIRE, « Règlement du solde du prix au garant d'achèvement », Construction-Urbanisme, juin 2023, n° 6, comm. 77

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 21-20.643 (FS-B)

Sommaire

Les dispositions de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, selon lesquelles sont réputées non écrites parce qu'abusives les clauses des contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, ne s'appliquent pas aux contrats de fourniture de biens ou de services qui ont un rapport direct avec l'activité professionnelle exercée par le cocontractant.

Si le contrat a un rapport direct avec l'activité professionnelle du maître de l'ouvrage, celui-ci ne peut être considéré comme un non professionnel dans ses rapports avec le maître d'oeuvre, peu important ses compétences techniques dans le domaine de la construction, de sorte que les dispositions relatives aux clauses abusives ne sont pas applicables.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Domaine d'application - Contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs - Maître de l'ouvrage - Non-professionnel - Définition - Portée.

Rapprochements

1re Civ., 24 janvier 1995, pourvoi n° 92-18.227, Bull. 1995, I, n° 54 (rejet); 3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 18-18.469, Bull., (rejet); 3e Civ., 7 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.259, Bull., (rejet).

- -Marie-Laure ALDIGE, Bénédicte DJIKPA, Anne-Claire SCHMITT, Jean-François ZEDDA, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation-Troisième chambre civile », *D. 28 décembre 2023*, p. 2258
- -Axelle ASTEGIANO-LA RIZZA, « Contrat d'assurance responsabilité civile architecte : quelle application des clauses d'exclusion de solidarité et de globalisation des sinistres ? », Bulletin Juridique des Assurances n° 87, 1 Juillet 2023, comm. 5
- -Hélène AUBRY, Élise POILLOT, Natacha SAUPHANOR-BROUILLAUD, « Droit de la consommation-janvier 2023-décembre 2023 », D. 2024, p. 650
- -Sabine BERNHEIM-DESVAUX, « Le non-professionnel protégé contre les clauses abusives : application du critère du « rapport direct », *Contrats Concurrence Consommation* n° 7, *Juillet* 2023, comm. 124
- -Romain BRUILLARD, « Peut-on globaliser tous les sinistres résultant de l'inexécution d'un même contrat ? », RCA, n° 9, septembre 2023, comm. 237
- -Cyrille CHARBONNEAU, « Étendue du recours contre l'assureur : incidence de la clause d'exclusion in solidum et de la notion de sinistre », *RDI 2023*, p. 429
- -Nastasia DE ANDRADE, « Clauses abusives : exclusion du maître de l'ouvrage agissant à des fins professionnelles », *Dalloz actualité 13 juillet 2023*
- -Pascal DESSUET, « Clause excluant l'engagement solidaire de l'architecte avec les colocateurs : le maître d'ouvrage n'est pas un "non-professionnel », RGDA, n° 9, I^{er} septembre 2023, p. 19-21
- -Nicolas DUPONT, « De quelques précisions sur la clause d'exclusion de solidarité dans les contrats d'architecte », *JCP*, éd. E, n° 40, 5 octobre 2023, 1283
- Jean-Pierre KARILA, « Clauses de globalisation des sinistres : plafonds de garantie uniques à raison des manquements contractuels des assurés », RGDA, n° 7-8, I^{er} juillet 2023, p. 27
- -Louis PERDRIX, « Les affres de la cause technique unique, encore et toujours ! », Bulletin Juridique des Assurances n° 88, 1 Septembre 2023, comm. 24
- Stéphane PIEDELIEVRE, « Clause abusive et non-professionnels », *Gaz. Pal.*, n° 22, 4 juillet 2023, p. 7
- -Héloïse PLANCKAERT, « Contrat de maîtrise d'œuvre- Pas de clause abusive pour le maître de l'ouvrage si le contrat a un rapport direct avec son activité professionnelle », Actualités du droit, Civil, *Lamyline 20 juin 2023*
- -Emmanuel SEIFERT, « Retour sur la clause d'exclusion de solidarité », RCA, n° 9, septembre 2023, form. 8
- Julien ZAVARO, « Construction février à juin 2023 », *Annales des loyers*, n° 9, 1^{er} septembre 2023, p. 94-96

3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-17.010 (FS-B)

Sommaire

Le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourrait mener à son terme.

Dès lors, le coût des ouvrages dont la réalisation conditionne l'autorisation de construire doit être intégré dans le prix forfaitaire demandé par le constructeur ou, s'il est laissé à la charge du maître de l'ouvrage, faire l'objet d'un chiffrage de la part du constructeur.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Prix - Coût des ouvrages dont la réalisation conditionne l'autorisation de construire - Inclusion - Conditions - Détermination - Portée.

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Prix - Coût des ouvrages dont la réalisation conditionne l'autorisation de construire - Travaux mis à la charge du

maître de l'ouvrage - Chiffrage des travaux - Nécessité

Rapprochements

3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n° 21-12.507, Bull., (cassation partielle sans renvoi).

Doctrine

- Nicolas BOULLEZ, « Construction de maison individuelle sur plans : le maître d'ouvrage doit être informé du coût total du projet, en ce compris les postes prescrits par le permis de construire », *Administrer, novembre 2023*, n° 580, p. 28
- Gatien CASU, « CCMI et travaux réservés : la Cour de cassation étoffe sa jurisprudence », *RDI*, novembre 2023, n° 11, p. 601
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Travaux non visés dans la notice descriptive et sort de leur coût », *Gaz. Pal., octobre 2023*, n° 31, p. 56

Contrat d'entreprise

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-11.053 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, qui ne distingue pas entre réception amiable, tacite ou judiciaire des travaux réalisés, que le délai à l'expiration duquel est libérée la caution qui se substitue à la retenue de garantie ne peut commencer à courir avant la date de la réception.

Une cour d'appel, qui constate que l'opposition à mainlevée a été notifiée à la caution par le maître de l'ouvrage moins d'un an après la date à laquelle a été fixée la réception judiciaire de l'ouvrage, en déduit exactement que, les conditions d'application de l'engagement de caution au bénéfice du maître de l'ouvrage étant réunies à la date à laquelle elle statue, la demande en paiement est recevable.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Coût des travaux - Paiement - Retenue de garantie - Caution bancaire - Extinction - Expiration du délai d'un an après réception - Point de départ - Détermination - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 22 septembre 2004, pourvoi n° 03-12.639, Bull., 2004, III, n° 154 (cassation); 3e Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-29.836, Bull. 2016, III, n° 21 (cassation partielle).

Doctrine

- Christophe SIZAIRE, « Retenue légale de garantie, point de départ du délai d'opposition à la caution en cas de réception judiciaire », *Construction-Urbanisme, mars 2023*, n° 3, comm. 35
- « Point de départ du délai à l'expiration duquel est libérée la caution qui se substitue à la retenue de garantie », *JCP éd. E., février 2023*, n° 7, p. 16
- « Conditions d'application de l'engagement de caution au bénéfice du maître de l'ouvrage ; Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 11 janvier 2023, pourvoi numéro 21-11.053 », *JCP éd. N., janvier 2023*, n° 4, p. 6-7

3e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 21-24.985 (FS-B)

Sommaire

L'entrepreneur ne répond pas, à l'égard du maître de l'ouvrage, des dommages causés par les prestataires qu'il fait intervenir à l'occasion de l'exécution de son marché et avec qui il n'est pas dans

une relation de sous-traitance.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Responsabilité de l'entrepreneur - Dommages causés au maître de l'ouvrage - Exclusion - Cas - Prestataires intervenant à l'occasion de l'exécution du marché - Qualité de sous-traitant (non).

Doctrine

- Romain BRUILLARD, « Le constructeur est-il responsable des dommages causés par le loueur de grue qu'il a sollicité ? », *Responsabilité civile et assurances, juin 2023*, n° 6, p. 15, comm. 143
- Laurent LEVENEUR, « L'entrepreneur est-il responsable de dégâts causés par un de ses cocontractants sur le chantier ? », Construction-Urbanisme, juin 2023, n° 6, p. 18
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « L'entrepreneur n'est pas tenu contractuellement à l'égard du maître d'ouvrage des fautes de prestataires », *Construction-Urbanisme*, *juin 2023*, n° 6, comm. 73

<u>3e Civ., 11 mai 2023, pourvoi nº 21-25.619, 21-24.884 (FS-B)</u>

Sommaire

Justifie légalement sa décision une cour d'appel qui, abstraction faite d'une référence inopérante mais surabondante au silence gardé par le maître de l'ouvrage durant le délai lui étant imparti, à compter de la réception du mémoire de l'entreprise, pour notifier à celle-ci, après vérification, le décompte définitif, en application de la norme NF P 03.001, retient que la notification par le maître de l'ouvrage des décomptes définitifs à l'entreprise, incluant le coût de certains travaux supplémentaires est sans équivoque, faisant ainsi ressortir que celle-ci valait acceptation expresse et non équivoque desdits travaux, réalisés hors forfait.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Forfait - Travaux supplémentaires - Coût - Condamnation du maître de l'ouvrage au paiement - Conditions - Décompte définitif - Notification - Effets - Acceptation expresse et non équivoque.

Doctrine

- Christophe SIZAIRE, « Marché à forfait et ratification des travaux supplémentaires », *Construction-Urbanisme*, *juin 2023*, n° 6, p. 19-20, comm. 71

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 22-10.393 (FS-B)

Sommaire

En application de l'article 1793 du code civil, lorsqu'un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un ouvrage, il ne peut réclamer le paiement de travaux supplémentaires que si ces travaux ont été préalablement autorisés par écrit et leur prix préalablement convenu avec le maître de l'ouvrage ou si celui-ci les a acceptés de manière expresse et non équivoque, une fois réalisés.

La procédure contractuelle de clôture des comptes mise en place par les parties ne pouvant prévaloir sur la qualification donnée au contrat, le silence gardé par le maître de l'ouvrage à réception du mémoire définitif de l'entreprise ou le non-respect par celui-ci de la procédure de clôture des comptes ne vaut pas, dans un marché à forfait, acceptation expresse et non équivoque des travaux supplémentaires dont l'entreprise réclame le paiement.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Forfait - Travaux supplémentaires - Condamnation du maître de l'ouvrage au paiement - Conditions - Détermination.

CONTRAT D'ENTREPRISE - Forfait - Coût des travaux - Montant - Décompte définitif - Norme AFNOR NF P 03-001 - Application - Etendue - Portée

Rapprochements

3e Civ., 24 mai 1972, pourvoi n° 71-10.959, Bull. 1972, III, n° 323 (rejet); 3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-12.596, Bull., (cassation partielle) (2).

Doctrine

- Albert CASTON, « Interférences entre liberté contractuelle, Code civil, norme NF P 03-001 et comportement du maître d'ouvrage », *Gaz. Pal., octobre 2023*, n° 31, p. 53
- Christophe SIZAIRE, « L'acceptation tacite du décompte par le maître d'ouvrage ne vaut pas ratification des travaux supplémentaires », *Construction-Urbanisme*, *juillet 2023*, n° 7-8, comm. 85
- « Marché à forfait : acceptation ou non des travaux supplémentaires par le maître de l'ouvrage », BPIM, septembre 2023, n° 5, p. 25

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 22-13.330 (FS-B)

Sommaire

Dans le cas où le sous-traité annulé a été exécuté, la créance de restitution du sous-traitant correspond au coût réel des travaux réalisés, à l'exclusion de ceux qu'il a effectués pour reprendre les malfaçons dont il est l'auteur.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Rapports avec l'entrepreneur principal - Paiement - Nullité du contrat - Restitution - Coût réel des travaux réalisés.

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Nullité - Effets - Restitutions - Etendue - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 13 septembre 2006, pourvoi n° 05-11.533, Bull. 2006, III, n° 175 (cassation partielle); 3e Civ., 18 novembre 2009, pourvoi n° 08-19.355, Bull. 2009, III, n° 252 (rejet).

Doctrine

- Christophe SIZAIRE, « Nullité du contrat et détermination du coût réel des travaux », *Construction-Urbanisme*, *juillet 2023*, n° 7-8, comm. 84
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 8 juin 2023, pourvoi numéro 22-13.330 », *RJDA, novembre 2023*, n° 11, p. 35-36, comm. 580

3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 21-25.214 (FS-B)

Sommaire

Lorsque les parties sont convenues d'une procédure contractuelle de vérification des comptes conforme à la norme AFNOR NF P 03-001, le maître de l'ouvrage, qui ne conteste pas le mémoire définitif de l'entreprise dans les délais prévus par la procédure de clôture des comptes organisée par cette norme, est réputé l'avoir accepté et ne peut, passé ces délais, former de réclamation au titre des pénalités de retard ou du coût de reprise d'un désordre réservé à la réception.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Coût des travaux - Montant - Décompte définitif - Norme AFNOR P

03-001 - Application - Effets - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 18 novembre 2009, pourvoi n° 08-13.676, Bull. 2009, III, n° 251 (cassation partielle sans renvoi) ; 3e Civ., 26 novembre 2014, pourvoi n° 13-24.888, Bull. 2014, III, n° 158 (cassation) ; 3e Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-12.092, Bull. 2017, III, n° 50 (cassation) ; 3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-12.596, Bull., (cassation partielle).

Doctrine

- Nicolas BOULLEZ, « Le décompte définitif conforme à la norme Afnor NF P 03-001 interdit au maître d'ouvrage qui ne l'a pas contesté dans les délais, de former toute demande ultérieure au titre des pénalités de retard et du coût de reprise d'un désordre réservé à la réception », *Administrer*, novembre 2023, n° 580, p. 26-27
- Christophe SIZAIRE, « Marchés de travaux privés : acceptation tacite du décompte général définitif et rejet des réclamations postérieures du maître d'ouvrage », *Construction-Urbanisme, septembre 2023*, n° 9, comm. 98

3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 21-15.239 (FS-B)

Sommaire

Satisfait aux obligations prévues par l'article 14-1 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 le maître de l'ouvrage qui s'assure, à la date à laquelle il a connaissance d'un marché en sous-traitance, de la délivrance d'une caution au bénéfice du sous-traitant, peu important que celui-ci fasse le choix, plutôt que de mettre en oeuvre la garantie de paiement qui lui bénéficie, de poursuivre la nullité du contrat, au motif que la caution n'a pas été obtenue préalablement ou concomitamment au sous-traité.

<u>Titre</u>

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Rapports avec le maître de l'ouvrage - Garanties de paiement - Obligation d'exiger de l'entrepreneur principal la fourniture d'une caution - Etendue - Vérifications et diligences du maître de l'ouvrage nécessaires - Appréciation - Date - Détermination - Portée.

Doctrine

- Nicolas BOULLEZ, « Le maître d'ouvrage qui s'assure, à la date à laquelle il a connaissance de l'existence du sous-traitant, que celui-ci bénéficie d'une caution, satisfait à ses obligations, peu important que par la suite le sous-traitant obtienne la nullité du sous-traité, au motif que la caution a été tardivement obtenue », *Administrer, novembre 2023*, n° 580, p. 31-32
- John-Matthieu CHANDLER, « Nullité du contrat de sous-traitance fondée sur la tardiveté du cautionnement souscrit par l'entrepreneur principal et responsabilité du maître de l'ouvrage », *Gaz. Pal., septembre 2023*, n° 30, p. 19
- Marc DUPRE, « Le respect par le maître de l'ouvrage des obligations prévues par l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 », *Revue Lamy Droit civil, janvier 2024*, n° 221, p. 11-14
- Christophe SIZAIRE, « Marché de travaux de sous-traitance, article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 : délivrance de la caution postérieurement à la conclusion du sous-traité », *Construction-Urbanisme, septembre 2023*, n° 9, comm. 99

3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 21-23.747 (FS-B)

Sommaire

A défaut de mise en demeure préalable à la liquidation judiciaire de l'entrepreneur principal, le soustraitant est tenu de déclarer sa créance au passif de cette liquidation pour exercer l'action directe contre le maître de l'ouvrage, prévue à l'article 12 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, cette déclaration de créance valant mise en demeure.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Action en paiement - Action directe contre le maître de l'ouvrage - Conditions - Mise en demeure préalable de payer de l'entrepreneur principal - Liquidation judiciaire de l'entrepreneur principal - Production au passif de cet entrepreneur - Valeur de mise en demeure.

Rapprochements

Com., 9 mai 1995, pourvoi n° 93-10.568, Bull. 1995, IV, n° 131 (cassation).

Doctrine

- Nicolas BOULLEZ, « En l'absence de mise en demeure préalable à la liquidation judiciaire de l'entrepreneur principal, seule la déclaration de créance vaut mise en demeure de l'entrepreneur principal », *Administrer, novembre 2023*, n° 11, n° 580, p. 22
- Christophe SIZAIRE, « Marché de travaux sous-traitance : conditions de recevabilité de l'action directe du sous-traitant en cas de procédure collective », *Construction-Urbanisme, septembre 2023*, n° 9, comm. 100

3e Civ., 23 novembre 2023, pourvoi n° 22-17.027 (FS-B)

Sommaire

La convention par laquelle le sous-traitant de premier rang délègue au sous-traitant de second rang, non pas le maître de l'ouvrage, comme le prescrit l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, mais l'entreprise principale, ne constitue pas la délégation de paiement au sens de ce texte.

La délégation de l'entreprise principale au paiement du sous-traitant est soumise aux seules dispositions supplétives de l'article 1275 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et désormais à celles de l'article 1338 de ce code, de sorte que les parties peuvent déroger à l'interdiction faite au délégué d'opposer au délégataire les exceptions tirées des rapports entre le délégant et le délégataire.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Sous-traitant du sous-traitant - Rapports avec l'entrepreneur principal - Paiement - Garanties obligatoires - Fourniture de caution ou délégation de paiement - Délégation de paiement - Caractérisation - Détermination - Portée.

DELEGATION DE CREANCE - Délégué - Exceptions nées des rapports entre le délégant et le délégataire - Opposabilité - Interdiction - Dérogation — Possibilité

Rapprochements

Com., 7 décembre 2004, pourvoi n° 03-13.595, Bull. 2004, IV, n° 214 (rejet) ; 3e Civ., 7 juin 2018, pourvoi n° 17-15.981, Bull. 2018, III, n° 62 (cassation).

Doctrine

- « Contrat de sous-traitance-délégation de paiement et dérogation au principe d'inopposabilité des exceptions », Construction-Urbanisme, janvier 2024, n° 1, comm. 6

3e Civ., 23 novembre 2023, pourvoi n° 22-21.463 (FS-B)

Sommaire

La violation des formalités de l'article 14, alinéa 1, de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, lesquelles ont pour finalité la protection des intérêts du sous-traitant, étant sanctionnée par une nullité relative, le sous-traité est susceptible de confirmation en application de l'article 1182 du code civil.

La confirmation de l'acte nul, qui ne peut résulter de la seule exécution des travaux, doit être caractérisée, à défaut d'une confirmation expresse, par leur exécution volontaire en connaissance de la cause du vice l'affectant.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Rapports avec l'entrepreneur principal - Paiement - Garanties obligatoires - Fourniture de caution ou délégation de paiement - Défaut - Sanction - Nullité relative du contrat de sous-traitance - Confirmation - Caractérisation.

Doctrine

- Laurent LEVENEUR, « Le cautionnement n'a pas été fourni, mais le sous-traitant a exécuté le sous-traité… », *Contrats Conc. Consom., février 2024*, n° 2, p. 71-72
- Christophe SIZAIRE, « Sous-traitance : défaut de fourniture d'une garantie de paiement : sanction et régularisation », *Construction-Urbanisme, janvier 2024*, n° 1, comm. 5

Expropriation

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-23.792 (FS-B)

Sommaire

Lorsque l'expropriation porte sur une habitation principale ne répondant pas aux critères du logement décent que le bailleur est tenu de délivrer à son preneur, le propriétaire exproprié ne peut se prévaloir d'un droit juridiquement protégé à l'indemnisation de la perte de revenus locatifs.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE- Indemnité - Préjudice - Réparation - Exclusion - Cas - Manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent.

Doctrine

- Isidro PEREZ MAS, « Location d'un logement non conforme aux règles de décence et de dignité : refus d'indemnisation de la perte de revenu », *AJDI*, *avril 2023*, n° 4, p. 282
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Expropriation d'un bien loué indécent : pas d'indemnisation pour le propriétaire », *Loyers et Copr., mars 2023*, n° 3, comm. 37
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Expropriation d'un logement indécent : pas d'indemnité pour perte de revenus locatifs ! », *Rev. loyers, février 2023*, n° 1034, p. 72-74
- « Un propriétaire exproprié qui loue deux logements, chacun d'une surface inférieure à 9m2 n'a pas droit à indemnité d'expropriation », *Administrer, février 2023*, n° 572, p.63-64

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 22-10.027 (FS-B)

Sommaire

Les dispositions des articles L. 21-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans leur version applicable à la cause, relatives à la cession et à la concession temporaire des immeubles expropriés, s'appliquent aux cessions amiables consenties après une déclaration d'utilité publique.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Cession amiable - Cession postérieure à la déclaration d'utilité publique - Cession et concession temporaire d'immeubles expropriés - Régime - Application.

Doctrine

- Yves BROUSSOLLE, « L'applicabilité des cahiers des charges dans le cadre de la vente d'immeuble exproprié », *Administrer, mai 2023*, n° 575, p. 16
- Xavier COUTON, « Cession d'un terrain dans le périmètre d'une DUP : le cahier des charges s'impose, que le bien ait été exproprié ou acquis à l'amiable », *Construction-Urbanisme, avril 2023*, n° 4, comm. 44
- Michel HUYGHE, « L'acte de vente de gré à gré d'un immeuble exproprié doit toujours contenir un cahier des charges ! », *AJDI, avril 2023*, n° 4, p. 283

3e Civ., 1er mars 2023, pourvoi n° 22-12.455 (FS-B)

Sommaire

Le droit de priorité prévu par l'article L. 424-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui ne trouve sa cause qu'en cas de non-affectation de la parcelle expropriée au but d'intérêt général défini par la déclaration d'utilité publique, se rattache au droit de rétrocession prévu à l'article L. 421-1 du même code et, comme lui, ne s'applique pas aux portions de parcelles non utilisées pour l'usage prévu par la déclaration d'utilité publique lorsque l'essentiel des parcelles expropriées a reçu cette destination.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Rétrocession - Terrains agricoles - Droit de priorité pour leur acquisition - Domaine d'application - Détermination.

Doctrine

- Michel HUYGHE, « Exclusion du droit de priorité », AJDI, juillet 2023, n° 7-8, p. 529-531
- « Pas de droit de priorité en cas de vente de reliquats de terrains agricoles expropriés non utilisés », BPIM, mars 2023, p. 25

3e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 22-11.429 (FS-B)

Sommaire

En application des articles L. 321-1 et L. 321-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un syndicat des copropriétaires ne peut représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot et ne peut donc se voir allouer une indemnité de dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Réparation - Immeuble en copropriété - Expropriation de parties communes - Indemnisation du préjudice distinct subi par le copropriétaire - Conditions - Représentation par le syndicat des copropriétaires - Exclusion - Portée.

- Christelle COUTANT-LAPALUS, «L'indemnisation en cas d'expropriation des parties communes », Loyers et Copr., mai 2023, n° 5, p. 21, comm. 86
- Pascaline DECHELETTE-TOLOT, « Le syndicat des copropriétaires ne peut représenter chaque copropriétaire dans une procédure d'expropriation », *Administrer, mai 2023*, n° 575, p. 31

- Laurence GUEGAN-GELINET « Indemnisation pour expropriation de l'immeuble et qualité à agir du syndicat », *Rev. loyers, juin 2023*, n° 1038, p. 302
- René HOSTIOU, « Expropriation de parties communes d'une copropriété. Quid de l'indemnité pour dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété ? », RDI, mai 2023, n° 5, p. 284
- Michel HUYGHE, « Un syndicat des copropriétaires ne peut représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot », *AJDI*, *septembre 2023*, n° 9, p. 612

3e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 21-25.771 (FS-B)

Sommaire

Dès lors que l'immeuble exproprié a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le déclarant insalubre à titre irrémédiable, les règles d'évaluation de l'article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sauraient être écartées au motif qu'il existe un doute sur l'intention de l'expropriant de démolir le bien.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Fixation - Procédure - Expropriation selon les règles du droit commun - Immeuble frappé d'insalubrité - Valeur - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 7 septembre 2011, pourvoi n° 10-10.597, Bull. 2011, III, n° 143 (rejet).

Doctrine

- Xavier COUTON, « Expropriation et insalubrité : application de la méthode de la récupération foncière même en l'absence de démolition de l'immeuble », *Construction-Urbanisme, juin 2023*, n° 6, comm. 68
- René HOSTIOU, « Droit de l'expropriation et lutte contre l'habitat insalubre, indigne ou indécent : quid du préjudice susceptible de donner lieu à réparation ? », RDI, juin 2023, n° 6, p. 344

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 22-13.855 (FS-B)

Sommaire

Pour apprécier la condition de constructibilité de la zone où est située la parcelle expropriée et la qualifier de terrain à bâtir, le juge de l'expropriation ne peut se fonder sur un projet de révision du plan de prévention des risques porté à la connaissance de la commune ou du groupement compétent par les services de l'Etat, mais non approuvé ni annexé au plan local d'urbanisme.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Immeuble - Terrain - Terrain à bâtir - Qualification - Possibilité de construction - Appréciation - Projet de révision du plan de prévention des risques porté à la connaissance de la commune ou du groupement compétent - Absence d'influence.

Rapprochements

3e Civ., 11 février 2009, pourvoi n° 07-13.853, Bull. 2009, III, n° 36 (rejet).

Doctrine

- Michel HUYGHE, « Projet de révision du plan de prévention des risques porté à connaissance : pas de prise en compte pour la qualification de « terrain à bâtir » », AJDI, novembre 2023, n° 11, p. 776

3e Civ., 22 juin 2023, pourvoi n° 22-17.476 (FS-B)

Sommaire

Le délai de six semaines imparti au défendeur pour notifier au demandeur son mémoire en réponse, prévu à l'article R. 311-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, commence à courir dès la notification du mémoire du demandeur même lorsque la juridiction saisie par celui-ci est incompétente, dès lors qu'en cas de renvoi devant une autre juridiction de l'expropriation, l'instance régulièrement engagée devant la juridiction initialement saisie se poursuit en l'état devant la juridiction de renvoi, sans suspension ou interruption de l'instance.

Justifie sa décision la cour d'appel qui rejette une demande d'annulation du jugement pour non-respect des droits de la défense, l'absence d'envoi par le greffe de la juridiction compétente de l'avis prévu à l'article 82 du code de procédure civile n'ayant pas d'incidence sur le délai de six semaines précité.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE- Indemnité - Fixation - Offre de l'expropriant - Mémoire en réponse - Notification - Délai - Point de départ - Cas - Juridiction saisie par le demandeur incompétente.

Doctrine

- « Saisir un juge de l'expropriation incompétent n'a pas d'incidence sur le délai du mémoire en réponse », *BPIM, juillet 2023*, n° 4, p. 15

3e Civ., 28 septembre 2023, pourvoi n° 22-21.012 (FS-B)

Sommaire

En application de l'article L. 322-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, seules les servitudes et restrictions administratives à caractère permanent doivent être prises en compte pour l'évaluation des terrains à bâtir.

En conséquence, la servitude tenant à l'existence d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, qui a un caractère provisoire et devient inopposable au propriétaire par le seul écoulement du temps, ne constitue pas un élément de moins-value et n'a pas à être prise en compte pour l'évaluation du terrain.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE- Indemnité - Immeuble - Terrain - Terrain à bâtir - Evaluation - Servitudes et restrictions administratives au droit de construire à caractère permanent.

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Immeuble - Terrain - Terrain à bâtir - Evaluation - Servitude à caractère provisoire - Exclusion

- René HOSTIOU, « Évaluation d'un terrain à bâtir. Inopposabilité d'une servitude à caractère provisoire », *RDI*, décembre 2023, n° 12, p. 667-669
- Michel HUYGHE, « Seules les servitudes et restrictions administratives à caractère permanent doivent être prises en compte pour l'évaluation des terrains à bâtir », *AJDI, janvier 2024*, n° 1, p. 54-55
- Audrey LEBEAU, « Expropriation de terrains à bâtir : quelle conséquence tirer de l'existence d'un PAPAG sur la fixation de l'indemnité principale ? », Revue Lexbase de droit public, octobre 2023, n° 723
- David SCETBON, « Expropriation d'un terrain et un projet d'aménagement global », *Annales des loyers, novembre 2023*, n° 11, p. 69

3e Civ., 9 novembre 2023, pourvoi n° 22-18.545 (FS-B)

Sommaire

La prescription de l'action en démolition des constructions irrégulières ne fait pas obstacle à l'application, par le juge de l'expropriation, d'un abattement sur la valeur du terrain délaissé, pour illicéité d'une partie des constructions qui y sont édifiées.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Réparation - Construction illicite - Eléments pris en considération - Détermination - Abattement sur la valeur du terrain délaissé - Possibilité.

Doctrine

- Isidro PEREZ MAS, « Des constructions, édifiées sans permis de construire, sont un facteur de moins-value au regard de l'indemnité d'expropriation », *AJDI, février 2024*, n° 2, p. 133-134
- « Le juge peut appliquer un abattement pour illicéité des constructions sur la valeur du bien délaissé », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 21

3e Civ., 23 novembre 2023, pourvoi n° 22-20.866 (FS-B)

Sommaire n°1

Le preneur, qui bénéficie des règles applicables en matière d'expropriation, a droit à l'indemnisation des constructions édifiées par lui sur le bien, même en présence d'une clause de nivellement applicable en fin de bail, dès lors qu'à la date de l'éviction anticipée définitive du preneur en raison de travaux d'aménagement faisant suite à une préemption mettant fin prématurément au bail, celui-ci était propriétaire de ces constructions.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Bénéficiaires - Preneur - Constructions faites par le preneur sur le terrain donné à bail - Accession en fin de bail - Clause de nivellement - Absence d'influence.

BAIL (règles générales) - Preneur - Travaux, modifications ou transformations - Accession en fin de bail - Expropriation en cours de bail - Indemnité due au preneur - Clause de nivellement - Absence d'influence

PROPRIETE - Accession - Effets - Expropriation en cours de bail - Indemnité due au preneur - Clause de nivellement applicable en fin de bail - Absence d'influence

Rapprochements

3e Civ., 5 janvier 2012, pourvoi n° 10-26.965, Bull. 2012, III, n° 3 (rejet).

Sommaire n°2

Dès lors que le juge de l'expropriation choisit souverainement la méthode d'évaluation de l'indemnité de dépossession, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 555 du code civil pour fixer le montant de l'indemnité due au preneur évincé au titre de la perte des constructions.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Réparation - Méthode d'évaluation - Pouvoirs des juges - Appréciation souveraine - Effets - Article 555 du code civil - Application - Exclusion - Cas - Indemnité du preneur évincé pour la perte des constructions.

<u>3e Civ., 7 décembre 2023, pourvoi n° 22-21.409 (FS-B)</u>

Sommaire

Seul le liquidateur judiciaire, attrait dans la cause, a qualité pour soulever la fin de non-recevoir tirée du défaut de notification, à son profit, de l'offre d'indemnisation préalable à la saisine du juge de l'expropriation.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Fixation - Offre de l'expropriation - Défaut de notification préalablement à la saisine du juge de l'expropriation - Fin de non-recevoir - Qualité pour agir - Liquidateur judiciaire.

Rapprochements

3e Civ., 24 juin 2021, pourvoi n° 20-14.807, Bull., (rejet).

Société civile immobilière

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 22-17.246 (FS-B)

Sommaire

L'associé qui s'est engagé dans une procédure de retrait avec rachat de ses parts, acceptée par la société, ne peut céder lesdites parts à un tiers en méconnaissance de la procédure de retrait en cours.

Titre

SOCIETE (règles générales) - Associé - Retrait - Effets - Parts sociales - Cession à un tiers - Possibilité (non).

Doctrine

- Jean-Baptiste BARBIERI, « La sanctuarisation de la procédure de retrait », Lexbase Affaires, juin 2023, n° 760
- Marie CAFFIN-MOI, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 mai 2023, pourvoi numéro 22-17.246 », JCP éd. E, 7 décembre 2023, n° 49, p. 32-34
- Deen GIBIRILA, « L'impossible cession des parts sociales par l'associé retrayant », Revue Lamy Droit des affaires, novembre 2023, n° 197, p. 49
- Nadège JULLIAN, « De l'intérêt de ne pas se précipiter dans une procédure de retrait », *Droit des sociétés, août 2023*, n° 8-9, p. 48
- Christine LEBEL, « La procédure de retrait rend la cession de parts impossible », *JCP éd. E., juillet 2023*, n° 29, p. 33-35
- Claire-Anne MICHEL, « Société civile : exercice du droit de retrait ou cession, il faut choisir ! », Gaz. Pal., octobre 2023, n° 34, p. 61
- Sylvain PROCHERON, « L'associé dont le retrait est validé ne peut plus céder ses parts », *AJDI*, octobre 2023, n° 10, p. 706
- Bernard SAINTOURENS, « Cession de parts sociales en méconnaissance du processus de retrait d'un associé », *BMIS, septembre 2023*, n° 9, p. 6
- Jean-Patrick STORCK, « L'associé qui exerce un droit de retrait donc l'échec n'a pas été constaté, ne peut céder ses parts à un tiers », JCP éd. N., juillet 2023, n° 29, p. 43

3e Civ., 7 décembre 2023, pourvoi n° 22-18.665 (FS-B)

Sommaire

Le refus de prorogation du terme de la société est susceptible de constituer un abus de minorité, lorsque le vote de l'associé minoritaire est contraire à l'intérêt général de la société et a pour unique

dessein de favoriser ses propres intérêts au détriment de ceux de l'ensemble des autres associés.

Titre

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE - Assemblée générale - Délibération - Abus de minorité - Caractérisation - Refus de prorogation du terme de la société - Conditions - Détermination.

Doctrine

- Jean-Jacques BARBIERI, « Pérennisation d'une SCI et abus de minorité : intérêt commun versus intérêt social ? », *BMIS, février 2024*, n° 2, p. 27-29

3e Civ., 21 décembre 2023, pourvoi n° 20-23.658 (FS-B)

Sommaire

La perte de la personnalité morale d'une société civile, faute d'avoir procédé à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés avant le 1er novembre 2002, entraîne le transfert aux associés de la propriété des biens qui composaient l'actif social. L'immatriculation de la société postérieure à cette date donne naissance à une nouvelle personne morale, à laquelle il appartient aux associés de transférer ces biens.

Titre

SOCIETE CIVILE - Personnalité morale - Perte - Cas - Société civile ancienne non immatriculée au 1er novembre 2002 - Immatriculation postérieure - Effets - Création d'une personne morale nouvelle - Transfert des biens composant l'actif social par les associés à la société.

Rapprochements

Com., 7 janvier 2014, pourvoi n° 11-25.635, Bull. 2014, IV, n° 4 (rejet).

Doctrine

- Christophe SIZAIRE, « Société civile : perte de la personnalité morale du fait du défaut d'immatriculation et transfert de propriété des biens », *Construction-Urbanisme*, *février 2024*, n° 2, p. 26-27, comm. 19

Urbanisme

3e Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-19.778 (FS-B)

Sommaire

Il résulte des articles L. 480-13 du code de l'urbanisme et 1240 du code civil que toute méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique peut servir de fondement à une action en démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire ultérieurement annulé, dès lors que le demandeur à l'action démontre avoir subi un préjudice personnel en lien de causalité directe avec cette violation.

Par suite, viole ces textes la cour d'appel qui, pour rejeter une demande en démolition d'un parc éolien formée par des associations de protection de la nature, retient que l'annulation du permis de construire par le juge administratif était motivée par une insuffisance de l'étude d'impact relative à la présence d'un couple d'aigles royaux et non par la méconnaissance de règles de fond en matière d'utilisation des espaces.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Annulation - Effets - Droits des tiers - Action en démolition - Conditions - Lien de causalité entre le préjudice et l'infraction.

Rapprochements

3e Civ., 19 février 1992, pourvoi n° 89-21.009, Bull., 1992, III, n° 51 (cassation partielle).

Doctrine

- Pauline ABADIE, « L'action en démolition pour violation des règles d'urbanisme étendue aux normes environnementales ? Ce que dit la Cour de cassation et (surtout) ce qu'elle ne dit pas », D., mai 2023, n° 17, p. 875
- Philippe BRUN, « L'action en démolition devant le juge judiciaire est-elle limitée à la violation des règles de fond ou inclut-elle également la méconnaissance des règles de procédure ? », *BJDU*, *mars* 2023, n° 2, p. 134
- Grégoire LERAY, « Énergie éolienne et protection de la biodiversité : victoire à la Pyrrhus pour le faucon crécerellette », *Revue juridique de l'environnement, avril 2023*, n° 2, p. 457
- Michaël REVERT, « Article L. 480-13 du Code de l'urbanisme : la méconnaissance par une construction irrégulière du régime de protection de la zone d'inclusion n'est pas une condition indispensable à sa démolition », *RDI*, mars 2023, n° 3, p. 203

3e Civ., 15 février 2023, pourvoi n° 22-10.187 (FS-B)

Sommaire

Le locataire qui sous-loue un local meublé destiné à l'habitation en méconnaissance des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est passible d'une condamnation au paiement de l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du même code.

Titre

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Domaine d'application - Sous-location temporaire à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Autorisation administrative préalable - Défaut - Cas - Sous-location temporaire des locaux à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile - Effets - Amende civile

Rapprochements

3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.654, Bull. 2018, III, n° 91 (rejet).

Doctrine

- Marine PARMENTIER, Abla BENNANI, « Location meublée touristique, sanction d'une souslocation autorisée par le propriétaire sans administration préalable », *Administrer, février 2024*, n° 583, p. 57-29
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Sous-location autorisée par le propriétaire sans autorisation administrative préalable : qui sanctionner ? », *Loyers et Copr., avril 2023*, n° 4, p. 22
- « Sous-location d'un meublé : le locataire doit s'assurer être en règle avec le changement d'usage », BPIM, mars 2023, n° 2, p. 42
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Sous-location et changement d'usage : nul n'est responsable que de son propre fait » *Rev. loyers, mars 2023*, n° 1035, p. 133

3e Civ., 1 mars 2023, pourvoi n° 22-11.467 (FS-B)

Sommaire

En application des articles L. 213-4, a), et L. 213-6 du code de l'urbanisme, lorsque le bien exproprié est soumis au droit de préemption, la date de référence pour déterminer l'usage effectif du bien, est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Cette date de référence, dérogatoire à celle prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'applique également pour la qualification de terrain à bâtir, régie par l'article L. 322-3 du même code.

Titre

URBANISME - Droit de préemption urbain - Vente d'un immeuble - Immeuble inclus dans le périmètre d'une zone de préemption - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Fixation - Date de référence - Domaine d'application.

URBANISME - Zone d'aménagement concerté - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Immeuble - Situation juridique de l'immeuble - Plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme - Date de référence - Domaine d'application

Doctrine

- René HOSTIOU, « Biens inclus dans le périmètre d'une ZAC et soumis au droit de préemption urbain : quelle est la « date de référence » en cas d'expropriation ? », RDI, juin 2023, n° 6, p. 341
- Isidro PEREZ MAS, « Bien soumis au DPU : date de référence », AJDI, juillet 2023, n° 7-8, p. 531
- « Quelle date de référence retenir pour apprécier si le terrain exproprié soumis au DUP est à bâtir », BPIM, mars 2023, n° 2, p. 24

<u>3e Civ., 30 mars 2023, pourvoi nº 22-14.163 (FS-B)</u>

Sommaire

Il résulte de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique que, lorsque le bien exproprié est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, la date de référence est celle de la publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par dérogation, lorsque le bien exproprié, situé à l'intérieur du périmètre d'une telle zone, est soumis au droit de préemption urbain, il résulte de la combinaison des articles L. 213-4, a), et L. 213-6 du code de l'urbanisme que la date de référence prévue à l'article L. 322-2 précité est, pour les biens non compris dans une zone d'aménagement différé, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Titre

URBANISME - Zone d'aménagement concerté - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Immeuble - Situation juridique de l'immeuble - Plan local d'urbanisme - Date de référence - Détermination.

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Immeuble - Situation juridique de l'immeuble - Plan local d'urbanisme - Date de référence - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 10 juillet 2002, pourvoi n° 01-70.229, Bull. 2002, III, n° 166 (cassation) ; 3e Civ., 10 mai 2007, pourvoi n° 05-20.623, Bull. 2007, III, n° 76 (rejet).

3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-13.233 (FS-B)

Sommaire

Les restrictions au droit de propriété grevant les lots d'un groupement d'habitations ont un caractère réel et s'imposent aux acquéreurs des lots de ce groupement, même si elles ne figurent pas dans leur acte de vente, dès lors que les documents qui les contiennent ont été publiés au fichier immobilier.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Permis prévoyant une division de terrains - Groupement d'habitations - Règlement - Stipulations - Restriction au droit de propriété - Caractère réel - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 9 décembre 1986, pourvoi n° 85-14.348, Bull. 1986, III, n° 174 (cassation) ; 3e Civ., 20 décembre 1989, pourvoi n° 88-19.438, Bull. 1989, III, n° 248 (rejet).

3e Civ., 7 septembre 2023, pourvoi n° 22-18.101 (FS-B)

Sommaire n°1

L'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du code du tourisme, est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale.

Titre

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Local à usage d'habitation - Affectations à d'autres fins - Meublé de tourisme - Obligations de déclaration - Violation - Effets - Amende civile - Domaine d'application - Détermination.

Sommaire n°2

La seule mention, apposée par le redevable de la contribution foncière des propriétés bâties, sur un formulaire H2 souscrit après le 1er janvier 1970, de l'occupation du local par son propriétaire, est inopérante pour en établir l'usage d'habitation à cette date.

Titre

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Preuve - Déclaration de la contribution foncière des propriétés bâties postérieure au 1er janvier 1970 - Conditions - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 19-11.462, Bull., (cassation).

- Sabine BERNHEIM-DESVAUX, « L'amende civile pour défaut d'information de la commune ne sanctionne que les personnes ayant déclaré le logement comme leur résidence principale », *Contrats Conc. Consom.*, novembre 2023, n° 11, p. 38
- Patrick BOUATHONG, « Mise en location touristique : l'amende civile pour non-respect des conditions est d'interprétation stricte », *DEF*, octobre 2023, n° 41, p. 24
- Xavier DEMEUZOY, « Locations meublées touristiques : panorama d'une jurisprudence en pleine expansion », BPIM, novembre 2023, n° 6, p. 3-6
- Marine PARMENTIER, Abla BENNANI, « Location meublée touristique, champ d'application de l'amende civile en résidence principale », *Administrer, février 2024*, n° 583, p. 63-65

- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Meublés touristiques : précisions sur la portée des déclarations « H2 » et domaine d'application de l'amende prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du Code du tourisme », *Loyers et Copr., novembre 2023*, n° 11, p. 14-15
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Location de courte durée et preuve de l'usage d'habitation », *JCP éd. N., décembre 2023*, n° 48, p. 36-37
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Changement d'usage, preuve et principe de légalité des délits et des peines », Rev. loyers, novembre 2023, n° 1041, p. 516
- « Meublé touristique : la Ville de Paris mise en échec! », BPIM, septembre 2023, n° 5, p. 41

Vente immobilière

3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 21-16.666 (FS-B)

Sommaire n°1

Une demande d'indemnisation du préjudice résultant d'une éviction partielle, fondée sur les articles 1636 et 1637 du code civil, n'est pas nouvelle en appel, dès lors que les acquéreurs avaient formé, en première instance, des demandes fondées sur les articles 1625, 1626 et 1630, tendant à l'exercice du même droit.

Titre

APPEL CIVIL - Demande nouvelle - Exclusion - Cas - Demande tendant aux mêmes fins que la demande initiale - Applications diverses.

Rapprochements

3e Civ., 10 mars 2016, pourvoi n° 15-12.291, Bull. 2016, III, n° 35 (cassation partielle)

Sommaire n°2

L'indemnité d'éviction est appréciée au regard non des caractéristiques du bien qui justifient l'éviction, mais de sa désignation lors de la vente.

Titre

VENTE - Garantie - Eviction - Etendue - Valeur de la chose - Evaluation - Modalités - Détermination.

Rapprochements

3e Civ., 7 juillet 2010, pourvoi n° 09-12.055, Bull. 2010, III, n° 140 (cassation partielle).

Doctrine

- Isabelle BOISMERY, « Garantie d'éviction partielle : des précisions sur l'indemnisation », Les Petites Affiches, mai 2023, n° 5, p. 68
- Frédérique COHET, « Rappels sur le mode de calcul de l'indemnité due à l'acquéreur évincé », *AJDI*, mai 2023, n° 5, p. 371
- Christophe SIZAIRE, « Exercice des actions en garantie contre le vendeur et demande nouvelle en appel », *Construction-Urbanisme, mars 2023*, n° 3, comm. 37

3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 21-22.543 (FS-B)

Sommaire

Ayant constaté que l'infestation parasitaire constituait un vice caché de la chose vendue, une cour d'appel en a exactement déduit que les demandes formées par l'acquéreur tant sur le fondement du manquement à l'obligation de délivrance que sur celui du manquement au devoir d'information ne pouvaient être accueillies.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés - Définition - Défaut rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel elle était destinée.

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en résultant - Action en responsabilité contractuelle - Exclusion

Rapprochements

1re Civ., 8 décembre 1993, pourvoi n° 91-19.627, Bull. 1993, I, n° 362 (rejet); 3e Civ., 24 janvier 1996, pourvoi n° 94-10.551, Bull. 1996, III, n° 27 (cassation); 3e Civ., 1er octobre 1997, pourvoi n° 95-22.263, Bull. 1997, III, n° 181 (cassation).

Doctrine

- Frédérique COHET, « Le vice caché prime toujours l'absence de conformité », AJDI, mai 2023, n° 5, p. 372
- Laurent LEVENEUR, « Exclusivisme de la garantie des vices cachés », *Contrats Conc. Consom., mars 2023*, n° 3, p. 41
- Guillaume MAIRE, « Garantie des vices cachés : quelle place pour la volonté de l'acquéreur ? Encadrement du choix de l'action, mais liberté quant au choix de la sanction », *Lexbase Droit privé*, octobre 2023, n° 937
- Christophe SIZAIRE, « Vice caché et fondement unique de l'action en réparation de l'acquéreur », *Construction-Urbanisme, mars 2023*, n° 3, comm. 36
- Louis THIBIERGE, « La maison d'habitation inhabitable », Revue des contrats, 2023/2, p. 44

3e Civ., 8 février 2023, pourvoi n° 22-10.743 (FS-B)

Sommaire

La réparation par un tiers du vice caché affectant la chose vendue, qui n'a pas d'incidence sur les rapports contractuels entre vendeur et acquéreur, ne supprime pas l'action estimatoire de l'acquéreur.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action estimatoire - Réparation du vice par un tiers - Absence d'influence.

Rapprochements

Com., 1er février 2011, pourvoi n° 10-11.269, Bull. 2011, IV, n° 15 (rejet).

- Tardif ANTHONY, « La présomption irréfragable de connaissance des vices cachés à l'épreuve du droit fondamental à un procès équitable », *Revue Lamy Droit Civil, janvier 2024*, n° 221, p. 18-20
- Latil CEDRIC, « La réparation par un tiers du vice caché affectant la chose vendue », *Revue Lamy Droit Civil, juillet 2023*, n° 216, p. 17
- John-Matthieu CHANDLER, « Remise en état du bien atteint d'un vice caché par un tiers : l'acquéreur peut exercer l'action estimatoire! », D., mai 2023, n° 19, p. 995
- Frédérique COHET, « La réparation du vice caché par un tiers ne fait pas obstacle à l'action estimatoire de l'acquéreur », AJDI, mai 2023, n° 5, p. 374
- Pascaline DECHELETTE-TOLOT, « Le vendeur est tenu de la garantie des vices cachés si les vices ont été supprimés par un tiers, le syndicat des copropriétaires », *Administrer, mars 2023*, n° 573, p. 52
- Pierre-Yves GAUTIER, « La Cour de cassation accueille l'action en garantie des vices cachés au titre d'un dommage déjà réparé », *RTD Civ., avril 2023*, n° 2, p. 388
- Claire ROSSETTO, « Le sort réservé à l'action estimatoire en cas de réparation du vice par un tiers », *JCP éd. N., mai 2023*, n° 21, p. 16

- Louis THIBIERGE, « Vices cachés : la chasse au Mistigri », Revue des contrats, 2023/2, p. 49
- Christophe SIZAIRE, « Réparation par un tiers du vice caché et exercice de l'action estimatoire de l'acquéreur », *Construction-Urbanisme, avril 2023*, n° 4, comm. 52
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Garantie des vices cachés et copropriété », Rev. loyers, mars 2023, n° 1035
- « Réparation par un tiers du vice caché affectant la chose vendue et action estimatoire de l'acquéreur », JCP éd. N., février 2023, n° 7-8, p. 13

3e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-19.460 (FS-B)

Sommaire

La conformité du bien vendu aux spécifications contractuelles s'appréciant au moment de la délivrance du bien, une cour d'appel retient à bon droit que, dès lors qu'au jour de la vente le permis de construire n'avait fait l'objet d'aucun recours et qu'un certificat du maire établissait son absence de caducité, le vendeur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, peu important l'effet rétroactif de la caducité du permis de construire résultant d'un jugement rendu sur une demande postérieure à la vente.

Titre

VENTE - Vendeur - Obligations - Délivrance - Chose conforme - Appréciation - Moment - Effets - Caducité rétroactive d'un permis de construire obtenu après la vente - Absence d'influence.

Doctrine

- Vanessa BORDAS, « Délivrance conforme et caducité du permis de construire », *JCP éd. N., juillet 2023*, n° 27, p. 47
- Frédérique COHET, « Date d'appréciation de la non-conformité du bien délivré », *AJDI*, septembre 2023, n° 9, p. 624
- Jean-Marie DELPERIER, « Conseiller une condition suspensive : "pour qui, pour quoi" ? », *JCP éd. N., juillet 2023*, n° 28, p. 32-34

3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 22-12.870 (FS-B)

Sommaire

Le respect de l'obligation de délivrance conforme du vendeur d'un terrain vendu comme étant constructible s'apprécie à la date du transfert de propriété, au regard des dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur à cette date, les modifications adoptées antérieurement par délibération du conseil municipal mais non encore publiées n'étant pas applicables.

Titre

VENTE - Vendeur - Obligations - Délivrance - Exécution - Appréciation - Date - Critères - Dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur.

- Sandrine LE CHUITON, « Retour sur l'effet déclaratif du partage », DEF, juillet 2023, n° 29, p. 24
- Pierre LOMINE, « L'appréciation temporelle de l'obligation de délivrance du vendeur », *Lexbase Droit Privé*, *juillet 2023*, n° 955
- Aurore MERLET, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 mai 2023, pourvoi numéro 22-12.870 », *Administrer, novembre 2023*, n° 580, p. 59
- « Précisions sur l'état déclaratif du partage », DEF, juin 2023, n° 23, p. 5
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 25 mai 2023, pourvoi numéro 22-12.870 », *RJDA, octobre 2023*, n° 10, p. 32

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 22-12.302 (FS-B)

Sommaire n°1

Le conseil en gestion de patrimoine n'est pas dispensé de son devoir d'information et de conseil par l'intervention d'un autre professionnel.

Titre

VENTE - Conseiller en gestion de patrimoine - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Intervention d'un autre professionnel - Absence d'influence.

Sommaire n°2

Le conseil en gestion de patrimoine doit recueillir auprès de la personne qu'il conseille l'ensemble des éléments lui permettant d'assurer l'adéquation du projet à sa situation, doit informer son client des conditions de succès de l'opération projetée, en particulier quant à la condition de résider fiscalement en métropole pendant toute la durée du dispositif, et des risques qui découlent du défaut de réalisation de ces conditions.

Titre

VENTE - Conseiller en gestion de patrimoine - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Information sur les caractéristiques de l'opération et des risques qui lui sont associés.

Doctrine

- Laurent LEVENEUR, « Caractère absolu du devoir pesant sur un conseil en gestion de patrimoine », *Contrats Conc. Consom., août 2023*, n° 8-9, p. 12

3e Civ., 8 juin 2023, pourvoi n° 22-17.992 (FS-B)

Sommaire

L'action des vendeurs fondée sur l'exercice régulier de la faculté de rachat prévue à l'acte de vente est une action personnelle soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

Titre

VENTE - Réméré - Demande en exercice de la faculté de rachat - Prescription - Délai - Détermination.

- Frédérique COHET, « Pas de revendication pour le titulaire d'une faculté de réméré », AJDI, septembre 2023, n° 9, p. 626
- Philippe JACQUES, « Le réméré, où cent fois sur le métier remettez votre ouvrage... », *D., octobre* 2023, n° 34, p. 1777
- Laurent LEVENEUR, « Action personnelle ou en revendication ? », *Contrats Conc. Consom., août 2023*, n° 8-9, p. 13-14
- Stéphane PIEDELIEVRE, « Faculté de rachat et prescription », *JCP éd. N., juillet 2023*, n° 27, p. 45-46
- Marc RICHEVAUX, « Vente à réméré et prescription », DEF, janvier 2024, n° 1, p. 30
- Christophe SIZAIRE, « Vente avec faculté de rachat et prescription de l'action », *Construction-Urbanisme*, juillet 2023, n° 7-8, comm. 87
- « Exercice d'une faculté de rachat entraînant la résolution de la vente : règles de prescription », *JCP éd. N., juin 2023*, n° 24, p. 8
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 8 juin 2023, pourvoi numéro 22-17.992 », *RJDA, octobre 2023*, n° 10, p. 31

- « Vente avec faculté de rachat : nature de l'action fondée sur l'exercice du droit de rachat », BPIM, septembre 2023, n° 5, p. 35

3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-13.179 (FS-B)

Sommaire

L'importance de la servitude occulte exigée par l'article 1638 du code civil ne conditionne que la résiliation de la vente, et non l'indemnisation du préjudice pouvant résulter pour l'acquéreur de toute servitude non apparente non déclarée lors de la vente.

Titre

VENTE - Garantie - Eviction - Charges non déclarées - Servitudes non apparentes - Effet.

Doctrine

- Antoine TOUZAIN, « L'indemnité d'éviction n'est pas conditionnée par l'importance de la servitude occulte », *La Gazette du palais, novembre 2023*, n° 23, p. 10
- « Servitude occulte : principes d'indemnisation de l'acquéreur », *JCP éd. N., juillet 2023*, n° 28, p. 9
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 6 juillet 2023, pourvoi numéro 22-13.179 », *RJDA, novembre 2023*, n° 11, comm. 572

3e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-17.146 (FS-B)

Sommaire

L'effet déclaratif du partage ne s'appliquant qu'aux actes ou droits existants et valablement constitués, il ne permet pas de faire revivre l'acceptation d'une proposition d'achat donnée sous condition et devenue caduque à l'issue du délai fixé pour la signature de la promesse de vente.

Titre

PARTAGE - Effet déclaratif - Domaine d'application - Vente - Proposition d'achat caduque

Doctrine

- Frédérique COHET, « De la difficulté de vendre un bien en indivision », *AJDI, janvier 2024*, n° 1, p. 68-69
- Bertrand JOST, « Que reste-t-il de l'effet déclaratif du partage ? », D., octobre 2023, n° 36, p. 1891
- « L'effet déclaratif du partage ne permet pas de faire revivre l'acceptation donnée à une proposition d'achat atteinte de caducité », *JCP éd. G., juillet 2023*, n° 30-34, p. 1450

3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-13.209 (FS-B)

Sommaire

La restitution de la chose et du prix constituant une conséquence légale de la résolution du contrat, elle constitue un moyen de pur droit, recevable devant la Cour de cassation.

Ayant constaté que la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente viagère prévoyait qu'en cas de résolution, seuls les arrérages versés demeuraient acquis au vendeur, viole les articles 1134 et 1183 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la cour d'appel qui laisse au bénéfice du vendeur le « bouquet » et les arrérages échus et impayés au jour de la résolution, sans avoir retenu qu'ils constituaient des dommages-intérêts.

Titre

CASSATION - Moyen - Moyen de pur droit - Applications diverses - Contrats et obligations - Résolution - Effets - Anéantissement du contrat - Portée.

RENTE VIAGERE - Résolution - Cause - Non-paiement des arrérages - Clause résolutoire - Effets - Restitutions - Etendue - Portée

Rapprochements

3e Civ., 10 novembre 1992, pourvoi n° 90-20.193, Bull. 1992, III, n° 294 (cassation).

Doctrine

- Frédérique COHET, « Résolution de la vente viagère et sort des arrérages », *AJDI, janvier 2024*, n° 1, p. 70-71
- Yannick DAGORNE-LABBE, « La résolution du contrat de vente moyennant rente viagère », *JCP éd. N., octobre 2023*, n° 43-44, p. 22

3e Civ., 28 septembre 2023, pourvoi n° 22-15.236 (FS-B)

Sommaire

Ayant retenu que l'autorisation d'exploiter un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) n'était attachée ni à l'immeuble ni à son propriétaire et que l'acte de vente ne comportait aucun engagement du vendeur quant au maintien des autorisations administratives existantes au jour de la vente, une cour d'appel en a exactement déduit que le transfert de l'EHPAD vers un autre lieu d'exploitation ne constituait pas un fait d'éviction dont le vendeur devait garantie.

Titre

VENTE - Garantie - Eviction - Fait du tiers - Conditions - Trouble de fait ou de droit - Caractérisation - Exclusion - Cas - Transfert d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) vers un autre lieu d'exploitation.

Doctrine

- Tossi FASSASSI, « La garantie d'éviction à l'épreuve du contentieux du transfert de l'autorisation administrative d'exploiter un EHPAD », *Gaz. Pal., novembre 2023*, n° 39, p. 26
- Christophe SIZAIRE, « Vente immobilière : garantie d'éviction du vendeur et transfert de l'autorisation d'exploiter un EHPAD », Construction-Urbanisme, décembre 2023, n° 12, comm. 139

<u>3e Civ., 28 septembre 2023, pourvoi n° 22-15.576 (FS-B)</u>

Sommaire

L'exercice, par son bénéficiaire, du droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 du code forestier ne prive pas le vendeur de la liberté de renoncer à la vente.

Titre

VENTE - Propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts - Propriétaire d'une parcelle boisée contiguë - Droit de préférence - Exercice - Effets - Renonciation du vendeur à la vente - Possibilité.

- -Marie-Laure ALDIGE, Bénédicte DJIKPA, Anne-Claire SCHMITT, Jean-François ZEDDA, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation-Troisième chambre civile », *D. 28 décembre 2023*, p. 2258
- Jean-Jacques BARBIERI, Franck ROUSSEL, « L'affirmation de la faculté de repentir du vendeur en cas d'exercice du droit de préférence par le propriétaire forestier voisin », *JCP éd. N., novembre 2023*, n° 46, p. 45

- Fabrice BURGAUD, « Pour une notification, être une offre ou ne pas être », *Revue de droit rural, janvier 2024*, n° 1, p. 61-65
- Thomas DEPAEPE, « De quel bois sont faits les droits de préférence légaux ? Quelques enseignements généralisables à propos de l'article L. 331-19 du code forestier », D., janvier 2024, n° 1, p. 50
- Christophe GOURGUES, « Le coup de grâce au droit de préférence des voisins de parcelles boisées », *Lexbase Droit Privé*, *décembre 2023*, n° 968
- Christophe SIZAIRE, « Vente : droit de préférence relatif aux propriétés boisées et rétractation du vendeur », *Construction-Urbanisme*, *novembre 2023*, n° 11, comm. 125
- « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 28 septembre 2023, pourvoi numéro 22-15.576 », *RJDA*, *janvier 2024*, n° 1, p. 36

3e Civ., 19 octobre 2023, pourvoi n° 22-15.536 (FS-B)

Sommaire

Prive sa décision de base légale, une cour d'appel qui fait application d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés prévue par l'acte de vente, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société venderesse avait elle-même réalisé les travaux à l'origine des désordres affectant le bien vendu, peu important les changements survenus quant à l'identité de ses associés et gérants, de sorte qu'elle s'était comportée en constructeur et devait être présumée avoir connaissance du vice.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés - Clause de non-garantie - Connaissance du vendeur - Vendeur professionnel - Personne morale - Vendeur ayant réalisé l'ouvrage à l'origine du sinistre - Recherche nécessaire.

Rapprochements

3e Civ., 26 février 1980, pourvoi n° 78-15.556, Bull. 1980, III, n° 47 (rejet) (1); 3e Civ., 10 juillet 2013, pourvoi n° 12-17.149, Bull. 2013, III, n° 101 (cassation partielle).

- Laurent LEVENEUR, « La SCI avait fait réaliser des travaux : échec à la clause de non-garantie des vices cachés ! », *Contrats Conc. Consom., janvier 2024*, n° 1, p. 27
- Marie-Laure PAGES DE VARENNE, « Responsabilité du vendeur après achèvement », Construction-Urbanisme, décembre 2023, n° 12, comm. 141
- Christophe SIZAIRE, « Vente immobilière : garantie des vices cachés et vendeur professionnel », *Construction-Urbanisme, décembre 2023*, n° 12, comm. 137
- « Le vendeur qui a réalisé les travaux est présumé avoir connaissance du vice affectant l'ouvrage », *BPIM, novembre 2023*, n° 6, p. 29
- « Garantie des vices cachés : la SCI qui s'est comportée en constructeur est présumée avoir connaissance du vice », *JCP éd. N., octobre 2023*, n° 43, p. 8-9

QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ

3e Civ., 30 mars 2023, pourvoi n° 22-21.763 (FS-B)

- « Examen de la question prioritaire de constitutionnalité
- 4. La disposition contestée est applicable au litige qui porte sur la validité d'un congé.
- 5. En ce qu'elle détermine les limites géographiques de l'offre de relogement, elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.
- 6. La question présente un caractère sérieux.
- 7. En premier lieu, la disposition contestée en ce qu'elle impose au bailleur, qui entend s'opposer au renouvellement du bail, en délivrant congé à un locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond, de lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un périmètre géographique strictement défini, porte atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété du bailleur.
- 8. En second lieu, cette atteinte pourrait être considérée comme disproportionnée, dès lors que l'état du marché locatif dans le secteur concerné est susceptible de rendre impossible la soumission par le bailleur, personne privée, d'une offre de relogement correspondant aux possibilités de locataires dont les ressources sont inférieures au plafond pour l'attribution de logements locatifs conventionnés.
- 9. En conséquence, il y a lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 15, III - Droit de propriété - Article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel.

- François DE LA VAISSIERE, « Le relogement obligatoire du locataire âgé en cas de congéreprise », *Annales des loyers, mai 2023*, n° 5, p. 64
- Marine PARMENTIER, « Non-renouvellement d'un bail et protection du locataire âgé : renvoi d'une QPC devant de Conseil constitutionnel », *Gaz. Pal.*, n° 17, p. 57-58
- Yves ROUQUET, « Obligation de relogement d'un locataire protégé : pas d'atteinte disproportionnée au droit de propriété », *AJDI*, *septembre 2023*, n° 9, p. 603
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Renvoi d'une QPC sur la reprise pour habiter : la difficulté de reloger les personnes âgées dans un contexte de pénurie de logements », *Loyers et Copr., mai 2023*, n° 5, comm. 75
- « Congé aux fins de reprise pour habiter délivré au locataire âgé de plus de 65 ans et offre de relogement : renvoi d'une QPC », JCP éd. N., avril 2023, n° 14, p. 16
- Cf. <u>Décision du Conseil constitutionnel</u>, n° 2023-1050, QPC, du 26 mai 2023 (conformité)

3e Civ., 22 juin 2023, pourvoi n° 23-40.006 (FS-B)

- « Recevabilité des questions prioritaires de constitutionnalité
- 8. Par arrêt du 8 septembre 2022 (3e Civ., 8 septembre 2022, QPC n° 22-40.011), la Cour de cassation a déclaré irrecevable la question prioritaire de constitutionnalité invoquant une atteinte portée par l'article L. 322-9 du code de l'environnement aux droits et libertés garantis par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, transmise par la même juridiction dans la même instance opposant les mêmes parties, aux motifs, d'une part, que la partie n'avait pas formulé de question dans son écrit distinct, d'autre part, que l'affaire n'avait pas été communiquée au ministère public qui n'est pas partie à l'instance.
- 9. Ces causes d'irrecevabilité ayant disparu, la Cour de cassation peut être, de nouveau, saisie de cette question prioritaire de constitutionnalité.
- 10. Cependant, en premier lieu, les questions prioritaires de constitutionnalité ne sont pas recevables en ce qu'elles allèguent la violation des articles 6, 8 et 13 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et 1 er du premier Protocole additionnel à cette Convention.
- 11. En second lieu, les autres questions, dès lors qu'elles n'explicitent pas ce que recouvrirait le « principe du statut d'ordre public du fermage agricole », ni ne précisent les droits conférés par le statut du fermage, tel qu'institué par le titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime, dont le fermier entend se prévaloir, et dès lors qu'elles ne précisent pas en quoi la disposition législative critiquée porterait atteinte aux principes constitutionnels garantis par les articles 4, 13 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, ne permettent pas à la Cour de cassation d'en vérifier le sens et la portée.
- 12. Ces questions prioritaires de constitutionnalité sont donc irrecevables.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DÉCLARE IRRECEVABLES les questions prioritaires de constitutionnalité;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Code de l'environnement - Article L. 322-9 - Violation alléguée de dispositions de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales - Question imprécise - Irrecevabilité.

DIVERS

3e Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n° 20-19.127 (FS-B)

Sommaire

Si, en application de l'article 14 du code de procédure civile, il appartient à la cour d'appel de vérifier que la partie non comparante a été régulièrement appelée, elle n'est pas tenue de vérifier d'office si l'appelant a, dans le délai imparti par les articles 908 et 911 du code de procédure civile, signifié ses conclusions à l'intimé qui n'a pas constitué avocat.

Titre

APPEL CIVIL - Appelant - Conclusions - Signification - Signification à l'intimé - Signification à l'intimé n'ayant pas constitué avocat - Relevé d'office - Obligation (non).

Rapprochements

2e Civ., 17 octobre 2013, pourvoi n° 12-21.242, Bull. 2013, II, n° 198 (rejet); 2e Civ., 11 mai 2017, pourvoi n° 16-14.868, Bull. 2017, II, n° 93 (rejet).

Doctrine

- Gaëlle DEHARO, « Intimé non constituant : le juge n'a pas à vérifier d'office si l'appelant a signifié ses conclusions dans le délai imparti », JCP éd. G., février 2023, n° 5, p. 252
- Jean-Pierre KARILA, « Condamnation in solidum : division de la dette de plein droit », *RGDA*, *mars 2023*, n° 3, p. 34-36

3e Civ., 8 février 2023, pourvoi n° 21-20.535 (FS-B)

Sommaire

L'action en responsabilité contractuelle du bailleur invoquant un empiétement commis par le preneur est soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, courant à compter de la date de la connaissance de l'empiétement et non de celle de la cessation de celui-ci.

Titre

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Bail emphytéotique - Manquements du preneur - Empiétement - Action en responsabilité contractuelle - Délai - Point de départ.

- Jean-Louis BERGEL, « Prescription de l'action du bailleur en responsabilité civile de l'emphytéote du fait d'un empiétement sur une parcelle non louée », *RDI, avril 2023*, n° 4, p. 237
- Julien DUBARRY, « Réaction à un « empiètement » entre contractants : attention à la prescription ! », Gaz. Pal., juin 2023, n° 19
- Mélanie JOUL, « Empiètement : de la nature de l'action en responsabilité et de ses enjeux de prescription », Gaz. Pal., août 2023, n° 26, p. 59
- Christophe SIZAIRE, « Empiétement du preneur et prescription de l'action du bailleur », *Construction-Urbanisme, avril 2023*, n° 4, comm. 49
- Antoine TADROS, « De l'importance de bien choisir le fondement de l'action en réparation du dommage causé par un empiètement », *Revue des contrats*, 2023/2, p. 90-92
- Béatrice VIAL-PEDROLETTI, « Empiètement causé par le preneur d'un bail emphytéotique : nature de l'action en responsabilité exercée par le bailleur », *Loyers et Copr., mai 2023*, n° 5, comm. 79
- « Point de départ du délai de prescription de l'action en responsabilité contractuelle du bailleur invoquant un empiétement commis par le preneur », JCP éd. N., février 2023, n° 7-8, p. 12

3e Civ., 1 mars 2023, pourvoi n° 21-23.176 (FS-B)

Sommaire

En application des articles 2224 du code civil et L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation, l'action en paiement de travaux et services engagée à l'encontre de consommateurs par un professionnel se prescrit à compter de la date de la connaissance des faits permettant à ce dernier d'exercer son action. Cette date est caractérisée, hormis les cas où le contrat ou la loi en disposent autrement, par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations, cette circonstance rendant sa créance exigible.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Paiement - Action - Prescription - Délai biennal prévu en matière de biens et services fournis aux consommateurs - Point de départ - Date de connaissance des faits permettant au professionnel d'exercer son action - Détermination.

Rapprochements

Com., 26 février 2020, pourvoi n° 18-25.036, Bull., (rejet); 1re Civ., 19 mai 2021, pourvoi n° 20-12.520, Bull., (cassation partielle).

Doctrine

- Sabine BERNHEIM-DESVAUX, « Revirement de jurisprudence de la troisième chambre civile en matière de prescription biennale », *Contrats Conc. Consom., mai 2023*, n° 5, p. 43-44
- Nicolas MATHEY, « Point de départ de la prescription : la troisième Chambre civile poursuit l'harmonisation prétorienne », *JCP éd. G., mai 2023*, n° 17-18, p. 863
- Stéphane PIEDELIEVRE, « Prescription biennale et point de départ », Gaz. Pal., juillet 2023, n° 22
- Christophe SIZAIRE, « Le point de départ de la prescription biennale applicable dans les rapports du professionnel et du consommateur est fixé à la date d'achèvement des travaux ou de l'exécution des prestations », *Construction-Urbanisme, avril 2023*, n° 4, comm. 51

3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-12.741 (FS-B)

Sommaire

L'article 621 du code de procédure civile ne fait pas obstacle à la recevabilité d'un pourvoi formé sur le fondement de l'article 618 du même code contre plusieurs décisions inconciliables entre elles, lorsqu'un premier pourvoi pour contrariété de décisions a été déclaré irrecevable sans examen au fond et que l'irrecevabilité constatée a été régularisée.

Titre

CASSATION - Contrariété de décisions - Second pourvoi formé - Recevabilité - Condition.

3e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-18.642 (FS-B)

Sommaire

La règle suivant laquelle l'engagement affecté d'une condition suspensive sans terme fixe subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie et ne peut prendre fin par la volonté unilatérale de l'une des parties ne prive pas celles-ci du bénéfice des stipulations du contrat prévoyant une faculté de résiliation unilatérale. Dans ce cas, le sort de la condition s'apprécie à la date de la résiliation.

Titre

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Modalités - Conditions - Condition

suspensive - Délai - Délai non spécifié - Effets - Maintien des stipulations contractuelles - Faculté de résiliation unilatérale - Possibilité - Portée.

Rapprochements

Com., 6 mars 2007, pourvoi n° 05-17.546, Bull. 2007, IV, n° 78 (cassation).

Doctrine

- Jean BRUTTIN, « Le contrat de maîtrise d'oeuvre et le régime de protection des emprunteurs immobiliers en l'absence de condition suspensive expresse », RDI, janvier 2024, n° 1, p. 25
- Eloi JOSEPH, « Les conséquences de la résiliation d'un contrat avant la réalisation de la condition suspensive », *Lexbase Droit Privé*, *janvier 2024*, n° 969
- Jean-Denis PELLIER, « Retour sur la condition suspensive sans terme fixe », *D., 23 novembre 2023*, n° 40, p. 2070-2074
- Sandrine TISSEYRE, « La résiliation d'un contrat entraîne la défaillance de la condition suspensive comprise en son sein », *Revue Lamy Droit Civil, février 2024*, n° 222, p. 15-18
- « La conséquence de la résiliation d'un contrat d'architecte réputé conclu sous condition suspensive d'obtention d'un prêt », *JCP éd. N., septembre 2023*, n° 39-40, p. 13
- « Condition suspensive sans terme fixe : une faculté de résiliation unilatérale peut être prévue mais le sort de la condition s'appréciera à la date de la résiliation », *Revue Lamy Droit des Affaires*, octobre 2023, n° 196, p. 9-10

3e Civ., 26 octobre 2023, pourvoi n° 21-17.937 (FS-B)

Sommaire

La contrefaçon d'une signature figurant sur un procès-verbal d'assemblée générale portant désignation d'un gérant constitue une irrégularité dans la nomination, au sens de l'article 1846-2 du code civil.

Sauf collusion frauduleuse entre le gérant et le tiers cocontractant, la publication de la nomination du gérant sur la base d'un procès-verbal convaincu de faux fait obstacle, par application du texte précité, à la contestation par la société de conventions conclues en son nom par la personne désignée gérant dans de telles conditions.

Titre

SOCIETE CIVILE - Gérant - Nomination - Irrégularité - Caractérisation - Cas - Signature contrefaite sur le procès-verbal d'assemblée générale - Publication - Effet.

Doctrine

- Jean-Jacques BARBIERI, « Hodie fraus omnia non corrumpit », *JCP éd. G., novembre 2023*, n° 47, p. 2026
- Alain COURET, « Les pouvoirs du gérant à l'épreuve de la falsification de son procès-verbal de nomination », *BMIS, décembre 2023*, n° 12, p. 16
- Nadège JULLIAN, « De la force de la publicité des actes de désignation des dirigeants », *Droit des sociétés, décembre 2023*, n° 12, p. 25-27
- « Nomination du gérant sur la base d'un procès-verbal faux et contestation par la société d'engagements pris en son nom », JCP éd. N., novembre 2023, n° 45, p. 16

<u>3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 22-</u>15.598 (FS-B)

Sommaire

La contribution au capital social d'une société coopérative agricole donne au coopérateur, conformément à l'article L. 521-3 du code rural et de la pêche maritime, le droit d'utiliser un matériel

déterminé et la facturation rémunère son temps d'utilisation, de sorte que la dette de la coopérative liée au remboursement des parts sociales et la créance souscrite par le coopérateur auprès de la coopérative pour l'utilisation du matériel sont connexes, ce qui autorise un paiement par compensation après l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire au profit du coopérateur en application de l'article L. 622-7 du code de commerce.

Titre

SOCIETE COOPERATIVE - Coopérative agricole - Liquidation - Créance née antérieurement - Compensation - Créances connexes - Cas

ENTREPRISE EN DIFFICULTE - Redressement et liquidation judiciaires - Créance née antérieurement - Compensation - Créances connexes - Cas

Doctrine

- Olivia MARAUD, « Connexité des créances entre une société coopérative agricole et un associé coopérateur », *BMIS, mars 2024*, n° 3, p. 48-49