



# SERVICE DE DOCUMENTATION, DES ETUDES ET DU RAPPORT DE LA COUR DE CASSATION

Bureau du contentieux de la troisième chambre civile

*Version actualisée au : 10/11/2016*

---

## **Panorama de jurisprudence de la troisième chambre civile**

*janvier – 10 novembre 2016*

---

*Avertissement* : La présente note a vocation à apporter des éléments de réflexion ou documentaires sur la question de droit posée au SDER. Elle ne saurait engager la Cour de cassation dans le cadre de son activité juridictionnelle.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>SECTION DE LA PROPRIETE, DE LA COPROPRIETE ET DES BAUX.....</b>	<b><u>3</u></b>
Bail (règles générales).....	<u>3</u>
Bail à construction.....	<u>6</u>
Bail commercial.....	<u>6</u>
Bail d'habitation.....	<u>11</u>
Bail emphytéotique.....	<u>14</u>
Bail rural.....	<u>14</u>
Bornage.....	<u>18</u>
Copropriété.....	<u>18</u>
Droit d'habitation.....	<u>23</u>
Propriété.....	<u>23</u>
SAFER.....	<u>25</u>
Servitude.....	<u>25</u>
<b>SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE</b>	
<b>IMMOBILIERE.....</b>	<b><u>27</u></b>
Association syndicale.....	<u>27</u>
Assurance-construction.....	<u>27</u>
Construction immobilière.....	<u>30</u>
Contrat d'entreprise.....	<u>34</u>
Crédit-bail immobilier.....	<u>37</u>
Expropriation.....	<u>37</u>
Lotissement.....	<u>39</u>
Hypothèque.....	<u>40</u>
Protection de la nature et de l'environnement.....	<u>42</u>
Publicité foncière.....	<u>42</u>
Responsabilité des constructeurs.....	<u>42</u>
Société civile immobilière.....	<u>44</u>
Urbanisme.....	<u>45</u>
Vente immobilière.....	<u>47</u>

## SECTION DE LA PROPRIETE, DE LA COPROPRIETE ET DES BAUX

### Bail (règles générales)

#### 3° Civ., 28 janvier 2016, pourvoi n° 14-28.812 (P+B+R+I + note au BICC)

*Le bailleur qui, en l'absence de faute prouvée dans la survenance d'un incendie, n'est pas tenu d'indemniser le préjudice subi par les occupants de l'immeuble voisin ne peut en demander réparation au locataire dans les locaux duquel l'incendie a pris naissance.*

#### Doctrine

- B. VIAL-PEDROLETTI, « Obligations du locataire - Incendie : qui est responsable du préjudice causé aux occupants de l'immeuble voisin ? », *Loyers et Copropriété*, n° 3, 2016, comm. 55
- H. GROUDEL, « Incendie dans un appartement loué : dommages aux occupants de l'immeuble voisin », *RCA*, n° 4, 2016, comm. 105
- B. WALTZ-TERACOL, « Précisions quant à la responsabilité du preneur en cas d'incendie », *D.*, 2016. 880
- Y. ROUQUET, « Incendie : fondement de la responsabilité du locataire à l'égard d'un tiers », *D.*, 2016. 880
- L. EL BADAWI, « La responsabilité du preneur pour le préjudice subi par des tiers au contrat de location », *Petites affiches*, n° 65, 2016, 9
- « Incendie : responsabilité pour faute du locataire à l'égard des tiers », *Rev. Loyers*, 2016, 965
- « Baux », *RJDA*, avril 2016, n° 259
- « Incendie : responsabilité pour faute du locataire à l'égard des tiers », *Rev. loyers*, mars 2016, n° 3
- B. STURLESE, « La présomption de responsabilité du locataire de l'immeuble incendié de l'article 1733 du Code civil ne joue pas pour les dommages subis par les tiers au rapport locatif », *Gaz. Pal.*, 1er mars 2016, n° 9, p. 37
- « Régime de la responsabilité du preneur à l'égard du tiers en cas d'incendie », *JCP. 12 février 2016, éd. N*, n° 6, act. 270
- « Incendie : fondement de la responsabilité du locataire à l'égard d'un tiers », *D.*, 11 février 2016, n° 6, p. 313
- « La présomption de responsabilité du preneur à bail ne s'étend pas aux frais de relogement des tiers au contrat de bail », *Gaz. Pal.*, 9 février 2016, n° 6, p. 40
- N. DAMAS, « Incendie : présomption de responsabilité du locataire et relogement d'occupants d'un immeuble voisin », *AJDI*, 23 septembre 2016, n° 9, p. 604

#### 3° Civ., 11 février 2016, pourvoi n° 14-25.682 (FS-P+B)

*Seuls doivent être pris en compte, pour le calcul du nombre de logements rendant applicables les dispositions de l'article 10-1-I-A de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, les logements susceptibles d'être offerts à la location présentant les caractéristiques de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.*

## Doctrine

- Y. ROUQUET, « Vente à la découpe : calcul du seuil ouvrant droit à préemption », *D.*, 18 février 2016, p. 425
- « Bail d'habitation - vente du local - vente de plus de dix logements dans un même immeuble - appréciation du nombre de logements - calcul du nombre de logements », *RJDA*, 15 avril 2016, n° 358
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Droit de préemption du locataire : calcul du seuil de dix logements », *Loyers et Copropriété*, n° 4, Avril 2016, comm. 84
- V. CANU, « L. Du 31 décembre 1975 article 10-1-I-A - loi Aurillac - droit de préemption - logement décent », *Administrer*, juin 2016, n° 499, p. 52
- P. BATTISTINI, « Seuls les logements décents sont pris en compte pour l'exercice du droit de préemption du preneur d'un logement en cas de vente de l'immeuble en son entier », *Petites Affiches*, 24 juin 2016, n° 126, p. 18
- N. DAMAS, « Vente à la découpe : calcul du seuil ouvrant droit à préemption », *AJDI*, 22 octobre 2016, n° 10, p. 690

### **3° Civ., 9 juin 2016, pourvoi n° 15-14.119 (FS-P+B)**

*Lorsqu'un fonctionnaire s'est vu donner à bail un logement en raison de sa qualité et que le bail est résilié de plein droit du fait de la cessation de ses fonctions, son époux ne peut prétendre à la poursuite du bail en qualité de cotitulaire.*

## Doctrine

- M. PARMENTIER, « Le bail conclu au regard de la qualité de militaire du conjoint fait échec aux règles de la co-titularité », *Gaz. Pal.*, 26 juillet 2016, n° 28, p. 85
- « Règles communes - conclusion du bail - droit au bail - titulaire du droit au bail - conjoint du locataire - cessation de la cotitularité du bail - transfert du bail en cas de divorce ou de séparation de corps – effet », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, août 2016, n° 8, p. 595
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Logement de fonction et co-titularité », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 189
- N. YANKELEVICH, « Article 1751 du code civil – co-titularité entre époux – logement de fonction », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 58

### **3° Civ., 23 juin 2016, pourvoi n° 14-25. 645 (FS-P+B)**

*Le vendeur d'un bien immobilier donné à bail d'habitation n'est pas représenté par l'acquéreur dans l'instance en validation du congé, délivré avant la vente, engagée par celui-ci à l'encontre du locataire, de sorte qu'il est recevable à former tierce opposition à la décision statuant sur la validité du congé.*

## Doctrine

- B. VIAL-PEDROLETTI, « Action en validation de congé de l'acquéreur - Condition de la tierce opposition du propriétaire initial », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 198
- « Bail d'habitation - vente du local - congé - congé pour vendre - nullité du congé -

action en validité ou en contestation du congé - voie de recours », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, octobre 2016, n° 10, p. 675

### **3° Civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 15-18.306 (FS-P+B)**

*A nécessairement l'autorisation exigée par l'article 1144 du code civil pour exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur, le preneur qui a obtenu l'allocation d'une provision en vue de la réalisation de travaux incombant au bailleur.*

#### Rapprochements

Sur les conditions dans lesquelles le preneur peut obtenir le remboursement de travaux qui incombent au bailleur mais qu'il a effectués à ses frais, à rapprocher : 3e Civ., 23 mai 2013, pourvoi n° 11-29.011, Bull. 2013, III, n° 59 (rejet), et l'arrêt cité

#### Doctrine

- B. VIAL-PEDROLETTI, « Entretien et réparations », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 190
- C. BERLAUD, « L'obligation de faire des travaux d'entretien de locaux commerciaux », *Gaz. Pal.*, 30 août 2016, n°29, p. 31
- P-H. BRAULT, « Conditions requises pour en poursuivre le recouvrement », *Loyers et Copropriété*, octobre 2016, n° 10, comm. 218

### **3° Civ., 7 juillet 2016, pourvois n° 15-12.370 et n° 15-16.263 (FS-P+B)**

*La présomption édictée par l'article 1733 du code civil, selon laquelle le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction, ne s'applique pas entre le bailleur et le sous-locataire ou le sous-occupant.*

#### Rapprochements

Sur le domaine d'application de la présomption de responsabilité de l'article 1733 du code civil, à rapprocher : 3e Civ., 2 juin 1977, pourvoi n° 75-15.440, Bull. 1977, III, n° 238 (rejet), et l'arrêt cité ; 3e Civ., 24 novembre 1993, pourvoi n° 92-10.790, Bull. 1993, III, n° 152 (rejet), et l'arrêt cité ; 3e Civ., 23 mai 2012, pourvoi n° 11-17.183, Bull. 2012, III, n° 78 (1) (rejet), et l'arrêt cité

#### Doctrine

- C. BERLAUD, « Responsabilité en cas d'incendie : la sous-occupation des locaux », *Gaz. Pal.*, 30 août 2016, n° 29, p. 31
- D. LIPMAN-W. BOCCARA, « Droit commun – sous-location – incendie – action contre le sous-occupant », *Administrer*, août-septembre 2016, n° 501, p. 53
- A. CERATI-GAUTHIER, « Destruction du local – Incendie – Sous-location », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 54
- B. BRIGNON, « Bail commercial – Incendie – Absence d'action directe du bailleur contre le sous-locataire », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 82

## Bail commercial

### 3° Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-24.681 (FS-P+B)

*Est nulle une clause d'indexation du loyer d'un bail commercial qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse.*

#### Doctrine

- « Est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse », *RJDA*, avril 2016, n° 4, p. 261
- J. MONEGER, « Clause d'indexation », *RTD. Com.*, 10 mai 2016, n° 1, p. 56
- G. TRAUTMANN, « Le sort des clauses d'indexation ne jouant qu'à la hausse dans les baux commerciaux », *JCP. 8 avril 2016, éd. N*, n° 14, 1120
- « Irrégularité de la clause d'indexation limitée à la hausse », *Rev. Loyers*, avril 2016, n° 966
- D. VELARDOCCHIO, « Nullité d'une clause d'échelle mobile en l'absence de réciprocité de la variation », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> mars 2016, n° 3, p.4
- J-P. DUMUR, « Clauses d'indexation du loyer encadrée : la Cour de cassation met les pendules à l'heure, la cour d'appel de Paris confirme... et infirme ! », *AJDI*, 26 mars 2016, n° 3, p. 157
- A. CERATI-GAUTHIER, « Bail commercial », *Annales des loyers*, mars 2016, n° 3, p. 49
- J-D. BARBIER, « Loyer – clause d'indexation – nullité », *Administrer*, février 2016, n° 495, p. 22
- P-H. BRAULT, « Validité de la clause d'indexation exclusive de toute variation en baisse du loyer », *Loyers et copropriété*, mars 2016, n° 3, comm. 66
- A. CERATI-GAUTHIER, « Prohibition des clauses d'indexations à la hausse », *Annales des loyers*, mars 2016, n° 3, p. 107
- L. RUET, « Baux commerciaux : les clauses d'indexation asymétrique sont non écrites », *Deffrénois*, 15 mars 2016, n° 5, p. 12
- « Nullité de la clause d'indexation stipulée uniquement à la hausse », *JCP. 29 janvier 2016, éd. N*, n°4, act. 203
- C. BERLAUD « Clause léonine d'échelle mobile », *Gaz. Pal.*, 2 février 2016, n° 5, p. 41
- « La clause d'indexation du bail commercial prévoyant que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse est nulle », *JCP. 28 janvier 2016, éd. E*, n° 4, act. 82
- F. PLANCKEEL, « Principe d'illicéité de la clause d'indexation ne jouant qu'à la hausse », *AJDI*, 31 mai 2016, n° 5, p. 365
- Y. ROUQUET, « Nullité de la clause d'échelle mobile ne jouant qu'à la hausse », *D.*, 2016, somm., p. 199
- B. BRIGNON, « Les clauses d'indexation ne variant qu'à la hausse doivent être réputées non écrites ! », *JCP. 25 février 2016, éd. E*, n° 8-09, 1132
- J-D. BARBIER, « Nullité des indexations à la hausse », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 9, p. 66
- L. RUET, « Baux commerciaux : les clauses d'indexation asymétrique sont non écrites », *Deffrénois*, 15 mars 2016, n° 5, p. 12

- A. TAINGUY, « Nullité de la clause d'échelle mobile d'un bail commercial stipulée uniquement à la hausse », *Revue Lamy droit des affaires*, 1 mars 2016, n° 113
- « Est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse », *RJDA*, 2016, n° 261.
- M-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *D.*, 28 juillet 2016, n° 27, p. 1613

### **3<sup>e</sup> Civ., 14 janvier 2016, n° 14-19.092 (FS-P+B)**

*Le local de remplacement, que peut proposer le bailleur au locataire évincé en application de l'article L. 145-18, alinéa 3, du code de commerce, doit exister au moment où le congé est délivré.*

#### **Rapprochements**

Sur le moment d'appréciation de l'existence d'un local de remplacement proposé par le bailleur au locataire évincé sans indemnité d'éviction, à rapprocher : 3e Civ., 7 décembre 1977, pourvoi n° 76-12.080, Bull. 1977, III, n° 430 (cassation)

#### **Doctrine**

- J-D. BARBIER, C-E. BRAULT, « Chronique de jurisprudence de droit des baux commerciaux », *Gaz. Pal.*, 1<sup>er</sup> mars 2016, n° 9, p. 75
- E. CHAVANCE, « Refus de renouvellement - Sur le local de remplacement du congé pour construire », *Loyers et copropriété*, mars 2016, n° 3, comm. 71
- A. CERATI-GAUTHIER, « Congé pour construire et offre de renouvellement », *Annales des loyers*, mars 2016, n° 3, p. 103
- « Conditions à remplir par le logement dans le cadre d'un congé pour reconstruire », *Rev. Loyers*, mars 2016, n° 3
- « Le local de remplacement en faveur du locataire évincé doit exister au moment où le congé est délivré », *JCP. 29 janvier 2016, éd. N*, n° 4, act. 204
- « Le local de remplacement en faveur du locataire évincé doit exister au moment où le congé est délivré », *JCP. 28 janvier 2016, éd. E*, n° 4, act. 83
- F. CORNETTE, « Conditions à remplir par le logement dans le cadre d'un congé pour reconstruire », *Rev. Loyers*, 1 mars 2016, n° 965, p. 130
- « Offre d'un local de remplacement - Condition - Local devant exister à la date du congé », *RJDA*, 2016, n° 266.
- M-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *D.*, 28 juillet 2016, n° 27, p. 1613

### **3<sup>e</sup> Civ., 25 février 2016, pourvoi n° 14-28.165 (FS-P+B)**

*S'il n'interdit pas la prise en compte d'un indice de base fixe dans une clause d'indexation, l'article L. 112-1 du code monétaire et financier prohibe toute organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions.*

*Justifie ainsi sa décision de déclarer non-écrite une clause d'indexation la cour d'appel qui relève que la reproduction dans un avenant de la clause d'indexation du bail initial, se référant à un indice du 3ème trimestre 2003, mais prenant en compte le loyer de base déterminé par l'avenant applicable en février 2007, avait entraîné une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles.*

#### **Rapprochements**

Sur les conditions de validité de la clause d'indexation se référant à un indice de base fixe, à rapprocher : 3e Civ., 3 décembre 2014, pourvoi n° 13-25.034, Bull. 2014, III, n° 161 (cassation), et les arrêts cités

### Doctrine

- A. CERATI-GAUTHIER, « Distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions », *Annales des loyers*, avril 2016, n° 4, p. 53
- S. REGNAULT, « Conditions de validité de la clause d'indexation », *Loyers et copropriété*, avril 2016, n° 4, comm. 96
- D. VELARDOCCHIO, « Invalidation d'une clause d'indexation du loyer comportant un indice de base fixe », *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 1<sup>er</sup> avril 2016, n° 4, p.4
- « La clause d'échelle mobile rendue illicite par l'avenant », *JCP. 14 avril 2016, éd. E*, n°15, 1228
- « Comment traiter la clause d'indexation dans le cadre d'un avenant ? », *Rev. Loyers*, avril 2016, n°966
- « Bail commercial : prohibition de la distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions du loyer », *JCP. 10 mars 2016, éd. E*, n°10, act. 199
- « La clause d'indexation de l'avenant au bail », *Gaz. Pal.*, 15 mars 2016, n°11, p. 38
- « Prohibition de la distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions du loyer », *JCP. 18 mars 2016, éd. N*, n°11, act. 390
- B. BRIGNON, « La clause d'échelle mobile rendue illicite par l'avenant », *JCP. 14 avril 2016, éd. E*, n° 15, 1228
- J. MONEGER, « Baux commerciaux », *JCP. 5 mai 2016, éd. E*, n° 18, 1273
- H. CHAOUI, « Comment traiter la clause d'indexation dans le cadre d'un avenant ? », *Rev. Loyers*, 1<sup>er</sup> avril 2016, n° 966, p. 188

### 3° Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-24.748 (FS-P+B)

*Un sous-bail commercial peut être conclu pour une durée inférieure à celle, restant à courir, du bail commercial principal sans que cela constitue une renonciation au bénéfice du statut des baux commerciaux par l'une ou l'autre des parties.*

### Rapprochements

Sur la possibilité d'un sous-bail d'une durée différente de celle du bail principal, à rapprocher : 3e Civ., 24 février 1988, pourvoi n° 86-15.458, Bull. 1988, III, n° 44 (cassation)

### Doctrine

- « Un sous-bail commercial peut être conclu pour une durée inférieure à celle, restant à courir, du bail principal », *JCP. 31 mars 2016, éd. E*, act. 269
- « Durée du sous-bail commercial et modalités de la délivrance du congé », *JCP. 1<sup>er</sup> avril 2016, éd. N*, n° 13, act. 455
- A. CERDA, « La durée du sous-bail commercial et les modalités de délivrance du congé », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> mai 2016, n° 5, p. 3
- « Bail commercial - sous-location - régime - rapports entre sous-locataire et locataire



principal – durée de la sous-location », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, mai 2016, n° 5, 355

- A. CERATI-GAUTHIER, « Bail commercial - mars 2016 », *Annales des loyers*, mai 2016, n° 5, p. 45
- J. MONEGER, « Baux commerciaux », *JCP. 5 mai 2016, éd. E*, n° 18, 5 Mai 2016, 1273
- J-D. BARBIER, « De la durée du sous-bail et de celle du bail principal », *Gaz. Pal.*, 5 juillet 2016, n° 25, p. 65

### **3° Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-26.009 (FS-P+B)**

*Lorsque les parties à un bail commercial décident d'étendre l'assiette du bail et concluent un avenant portant le loyer à un montant supérieur au loyer initial en considération notamment de cette extension, la modification du loyer opérée par cet avenant doit être considérée comme le prix précédemment fixé contractuellement au sens de l'article L. 145-39 du code de commerce relatif à la révision du prix du bail en présence d'une clause d'échelle mobile.*

### **Rapprochements**

Sur la base de calcul de la variation du loyer du bail commercial assorti d'une clause d'échelle mobile, à rapprocher : 3° Civ., 9 juillet 2014, pourvoi n° 13-22.562, Bull. 2014, III, n° 101 (cassation)

### **Doctrine**

- « Bail commercial : révision du loyer en cours de bail et prix précédemment fixé contractuellement », *JCP. 31 mars 2016, éd. E*, n° 13, act. 268
- « Avenants impliquant des modifications conventionnelles du loyer : détermination de la variation de plus d'un quart », *JCP. 1<sup>er</sup> avril 2016, éd. N*, n° 13, act. 454
- « Bail commercial - loyer - révision du bail assorti d'une clause d'échelle mobile - révision judiciaire pour variation de plus du quart - détermination de la variation - loyer de référence », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, mai 2016, n° 5, 354
- J-D. BARBIER, « Loyer – Révision du loyer – Loyer indexé – calcul de la variation de 25% », *Administrer*, avril 2016, n° 497, p. 28
- A. CERATI-GAUTHIER, « Révision - prix précédemment fixés », *Annales des loyers*, mai 2016, n° 5, p. 46
- « De la complexification des notifications en matière de bail commercial », *Rev. Loyers*, mai 2016, n° 967
- J. MONEGER, « Baux commerciaux », *JCP. 5 mai 2016, éd. E*, n° 18, 1273
- B. DE LACGER, « Variation du loyer de plus du quart et loyer de référence », *Rev. Loyers*, 1 mai 2016, n° 967, p. 235
- J-P. BLATTER, « Clause d'échelle mobile : mesure de la variation de plus du quart en présence d'un avenant », *AJDI*, 22 juillet 2016, n° 7-8, p. 512
- S. LEGRIX, A-L. PASTRE-BOYER, « Le prix précédemment fixé en matière de révision du loyer d'un bail commercial au sens de l'article L. 145-39 du Code de commerce », *JCP. 8 septembre 2016, éd. E*, n° 36, 1469

### **3° Civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 15-19.485 (P+B+I)**

*Le délai de prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce s'applique à l'action en*

*fixation du loyer du bail commercial qui s'opère par application de l'article L. 145-5 du code de commerce et a pour point de départ la date à laquelle la demande d'application du statut est formée par l'une ou l'autre des parties.*

### Doctrine

- Y. ROUQUET, « Baux commerciaux (fixation du loyer) : point de départ de la prescription biennale », *D.*, 28 juillet 2016. 1560
- E. CHAVANCE, « La prescription de l'action en fixation du loyer », *JCP. 2016, éd.G*, n° 29, p. 855
- « Action en fixation du loyer d'un bail commercial : point de départ du délai de prescription », *Lamy patrimoine*
- « Point de départ du délai de prescription de l'action en fixation du loyer du bail commercial », *JCP. 21 juillet 2016, éd. E*, n° 29, act. 612
- « Prescription de l'action en fixation du loyer du bail commercial né du renouvellement d'un bail dérogatoire », *JCP. 28 juillet 2016, éd. E*, n° 30-34, act. 640
- C. BERLAUD, « Point de départ de l'action en fixation du loyer d'un bail commercial », *Gaz. Pal.*, 30 août 2016, n° 29, p. 30
- D. LIPMAN-W. BOCCARA, « Bail statutaire après bail dérogatoire – Fixation du loyer – Prescription biennale (oui) – Recherche du point de départ », *Administrer*, août-septembre 2016, n° 501, p. 51
- B. BRIGNON, « Nature et point de départ de la prescription de l'action en fixation du loyer du bail commercial », *JCP. 29 septembre 2016, éd. E*, n° 39, 1512
- E. CHAVANCE, « Sur la prescription de l'action en fixation du loyer », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 202
- P-H. BRAULT, « Modalités d'application de la prescription biennale à l'action en fixation du loyer du bail commercial découlant de l'application de l'article L. 145-5 du Code de commerce », *Loyers et Copropriété*, octobre 2016, n° 10, comm. 216
- B. DE LAGGER, « La prescription de l'action en fixation du loyer du bail statutaire né d'un bail dérogatoire », *Rev. Loyers*, octobre 2016, n° 970
- A. CERATI-GAUTHIER, « Bail dérogatoire.- Nouveau bail soumis au statut.- Prescription de l'action en fixation du loyer », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 52

### **3<sup>e</sup> Civ., 22 septembre 2016, pourvoi n° 15-18.456 (F-P+B)**

*L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, qui conditionne le droit au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction, doit être effectuée au titre de l'activité exercée dans les lieux loués.*

*La dénégation du droit au statut des baux commerciaux en raison du défaut d'immatriculation n'a pas à être précédée d'une mise en demeure.*

### Doctrine

- « Bail commercial - Statut - Renouvellement - Droit au renouvellement du bail commercial - Qualité pour l'invoquer », *JCP. 13 octobre 2016, éd. E*, n° 41, 1549
- « L'inscription régulière au RCS est une condition nécessaire au bénéfice du statut des baux commerciaux », *JCP. 6 octobre 2016, éd. E*, n° 40, act. 784

- E. POULIQUEN, « Droit au statut : l'immatriculation doit correspondre à l'activité », *Lamyline*, 5 Octobre 2016
- « Droit au statut des baux commerciaux : dénégation pour immatriculation irrégulière », *Lamyline*, 4 octobre 2016

### **3° Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-16.826 (FS-P+B+R+I)**

*Lorsqu'elles sont convenues d'un loyer composé d'une part variable et d'un minimum garanti, les parties peuvent prévoir de recourir au juge des loyers commerciaux pour fixer, lors du renouvellement, le minimum garanti à la valeur locative.*

*Dans ce cas, le juge statue selon les critères de l'article L. 145-33 du code de commerce, notamment au regard de l'obligation contractuelle du preneur de verser, en sus du minimum, une part variable, en appréciant l'abattement qui en découle.*

### **3° Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-16.827 (FS-P+B+R+I)**

*Lorsqu'elles sont convenues d'un loyer composé d'une part variable et d'un minimum garanti, les parties peuvent prévoir de recourir au juge des loyers commerciaux pour fixer, lors du renouvellement, le minimum garanti à la valeur locative.*

*Dans ce cas, le juge statue selon les critères de l'article L. 145-33 du code de commerce, notamment au regard de l'obligation contractuelle du preneur de verser, en sus du minimum, une part variable, en appréciant l'abattement qui en découle.*

## **Bail d'habitation**

### **3° Civ., 25 février 2016, pourvoi n° 15-13.856 (FS-P+B)**

*La domiciliation d'une personne morale dans les locaux à usage d'habitation pris à bail par son représentant légal n'entraîne pas un changement de la destination des lieux si aucune activité n'y est exercée.*

## **Rapprochements**

Sur le changement de destination des lieux loués en cas de domiciliation d'une entreprise dans les locaux, à rapprocher : 3e Civ., 10 novembre 1971, pourvoi n° 70-12.747, Bull. 1971, III, n° 547 (rejet) ; 3e Civ., 15 novembre 1972, pourvoi n° 71-20.088, Bull. 1972, III, n° 608 (rejet)

## **Doctrine**

- « Sièges sociaux et établissements de la société - choix du siège – domiciliation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, mai 2016, n° 5, 372
- B. BRIGNON, « Bail d'habitation – domiciliation d'une personne morale », *Annales des loyers*, avril 2016, n° 4, p. 68
- « Domiciliation d'une société commerciale et clause d'habitation bourgeoise », *Rev. Loyers*, avril 2016, n° 966
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Respect de la destination des lieux », *Loyers et copropriété*, avril 2016, n° 4, comm. 82
- « La domiciliation d'une société commerciale dans un local à usage d'habitation ne

suffit pas à conférer à l'occupation un caractère commercial », *JCP. 10 mars 2016, éd. E*, n° 10, act. 200

- Y. ROUQUET, « Bail d'habitation (clause d'habitation bourgeoise) : domiciliation d'une personne morale », *D.*, 10 mars 2016, n° 10, p. 545
- J. MONEGER, « Baux commerciaux », *JCP. 5 mai 2016, éd. E*, n° 18, 1273
- F. CORNETTE, « Domiciliation d'une société commerciale et clause d'habitation bourgeoise », *Rev. Loyers*, 1<sup>er</sup> avril 2016, n° 966, p. 193
- N. DAMAS, « Domiciliation et destination », *AJDI*, 22 octobre 2016, n° 10, p. 683
- A. REYGROBELLET, « Location, loi de 1948, clause d'occupation bourgeoise et domiciliation d'une société commerciale », *Rev. sociétés*, Octobre 2016, n° 10, p. 604

### **3° Civ., 12 mai 2016, pourvoi n° 15-16.285 (FS-P+B)**

*Le délai de prescription d'un an applicable à l'action en révision du loyer par le bailleur, prévu par l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, a couru, pour les indexations ayant pris effet antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, à compter du jour de l'entrée en vigueur de cette loi, sans que la durée totale du délai ne puisse excéder la durée de cinq ans antérieurement applicable.*

*La prescription ne concerne que la perception des arriérés de loyer résultant de l'indexation et non les modalités de calcul du loyer indexé.*

### **Doctrine**

- C. BERLAUD, « Rattrapage de l'indexation et prescription de l'action du bailleur », *Gaz. Pal.*, 7 juin 2016, n° 21, p. 34
- « Bail d'habitation – Loyers et charges accessoires – Révision – Action en révision du loyer – Prescription annale (Loi du 6-7-1989 art. 7-1) – Application dans le temps », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, août 2016, n° 8, p. 607
- B. HUMBLLOT-CATHELAND, « Rattrapage d'une indexation erronée et prescription de l'action en révision », *Rev. Loyers*, juillet 2016, n° 969, p. 325
- F. DE LA VAISSIERE, « Incidence de la prescription de l'action en révision sur le recouvrement de l'arriéré locatif indexé », *Annales des loyers*, juillet-août 2016, n° 7-8, p. 107
- N. YANKELEVICH, « Article 7-1 loi 6 juillet 1989- Prescription- Action en révision du loyer », *Annales des loyers*, septembre 2016, n° 9, p. 61
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Action en révision du loyer: erreur dans le calcul de l'indexation », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 195

### **3° Civ., 9 juin 2016, pourvoi n° 15-15.175 (FS-P+B)**

*La rupture conventionnelle du contrat de travail constitue une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et permet au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois.*

### **Rapprochements**

Sur la réduction du délai de préavis à un mois en cas de perte d'emploi, à rapprocher : 3e Civ., 19 septembre 2012, pourvoi n° 11-30.369, Bull. 2012, III, n° 125 (cassation partielle), et

les arrêts cités

### Doctrine

- « Bail d'habitation – Extinction du bail – Arrivée du terme – Congé – Délai de préavis d'un mois – Champ d'application – Perte d'emploi », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, août 2016, n° 8, p. 608
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Bail d'habitation : cas de préavis réduit », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> septembre 2016, n° 8, p. 5
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Congé du locataire : cas de préavis réduit », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 193
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Obligation du preneur : charge des dégradations », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 194
- N. YANKELEVICH, « Article 15 loi du 6 juillet 1989 - Préavis réduit », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 57

### **3° Civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 14-29.148 (FS-P+B)**

*Une SCI familiale qui délivre un congé pour reprise du logement au profit de l'un de ses associés à un locataire répondant aux conditions prévues par l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne peut se prévaloir de la dispense d'offre de relogement prévue par l'article 15, III, alinéa 2, réservée au bailleur personne physique.*

### Doctrine

- C. BERLAUD, « La SCI propriétaire qui veut loger un associé ne bénéficie pas de la dispense d'offre de relogement », *Gaz. Pal.*, 30 août 2016, n° 29, p. 30
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Congé du bailleur : reprise pour habiter au profit d'associé d'une SCI », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 192
- F. CORNETTE, « L'obligation pour le bailleur personne morale de reloger son locataire âgé », *Rev. Loyers*, octobre 2016, n° 970
- B. BRIGNON, « Bail d'habitation - Offre de relogement - SCI familiale », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 81

### **3° Civ., 20 octobre 2016, pourvoi n° 15-22.680 (FS-P+B)**

*Lorsqu'un arrêté de péril vise des parties communes d'un immeuble en copropriété, la mesure de suspension des loyers prévue par l'article L. 521-2, I, du code de la construction et de l'habitation s'applique à la totalité des lots comprenant une quote-part dans ces parties communes.*

## **Bail emphytéotique**

### **3° Civ., 8 septembre 2016, pourvois n° 15-21.381 et n° 15-22.374 (FS-P+B)**

*Le bailleur d'un bail emphytéotique ne peut solliciter la révision du loyer pour le faire correspondre à la valeur locative, étrangère à l'économie de ce bail, dans lequel la contrepartie de la jouissance du preneur est, non le paiement d'un loyer, mais l'absence de renouvellement et l'accession au bailleur, en fin de bail, de tous travaux et améliorations faits par le preneur.*

## **Rapprochements**

Sur l'inapplicabilité au bail emphytéotique des dispositions relatives à la révision du loyer d'un bail commercial, à rapprocher : 3e Civ., 19 février 2014, pourvoi n° 12-19.270, Bull. 2014, III, n° 24 (cassation sans renvoi)

### Doctrine

- « Critère de distinction du bail commercial et du bail emphytéotique », *JCP*. 15 septembre 2016, éd. E, n° 37, act. 720
- C. BERLAUD, « Nature du bail du Palm Beach », *Gaz. Pal.*, 29 septembre 2016, n° 32, p. 28
- T. DANTZER, « La révision du loyer du bail emphytéotique », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> octobre 2016, n° 9, p. 5
- C. SIZAIRE, « Qualification et révision de la redevance », *Construction-Urbanisme*, octobre 2016, n° 10, comm. 135

### Bail rural

#### **3<sup>e</sup> Civ., 11 février 2016, n° 13-11.685 (FS-P+B)**

*Il résulte des dispositions des articles 932 et 1032 du code de procédure civile qu'en matière de procédure sans représentation obligatoire, la saisine de la cour de renvoi s'effectue conformément aux formes prescrites pour l'exercice du droit d'appel en cette matière.*

*S'agissant d'un litige relatif à un bail rural, une cour d'appel de renvoi décide exactement qu'elle est régulièrement saisie par une déclaration adressée au greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

### Doctrine

- B. BRIGNON, « Bail rural – opposabilité des congés – Apport des baux à la société », *Annales des loyers*, avril 2016, n° 4, p. 67
- B. PEIGNOT, « De l'inopposabilité d'un congé rural délivré à une société », *Rev. Loyers*, avril 2016, n° 966, p. 198
- S. PRIGENT, « Régime de l'apport du bail rural », *AJDI*, 22 juillet 2016, n° 7-8, p. 523
- D. ROCHARD, « Observations sur quelques décisions en matière de congé délivré dans le cadre du bail rural », *Droit et Procédure*, juillet-août 2016, n° 5, p.14

#### **3<sup>e</sup> Civ., 14 avril 2016, pourvoi n° 15-15.781 (FS-P+B)**

*La cession d'un bail rural ne peut être autorisée par le tribunal paritaire des baux ruraux que si le cessionnaire, ou la société à disposition de laquelle les terres seront mises et dont le cessionnaire est associé, dispose de l'autorisation administrative d'exploiter les terres, objet de la cession projetée, à la date où celle-ci doit être réalisée, ou si le cessionnaire est dispensé d'une telle autorisation.*

*Une cour d'appel, qui relève que l'autorisation administrative d'exploiter accordée au cessionnaire avant la date de cession projetée avait été annulée postérieurement, retient à bon droit que, par l'effet rétroactif de cette annulation, le cessionnaire ne détenait plus d'autorisation à la date de la cession projetée.*

*De même, la cour d'appel, qui relève que l'autorisation administrative d'exploiter les mêmes terres accordée à une société civile d'exploitation agricole (SCEA) dont le cessionnaire est associé, obtenue postérieurement à la date de la cession projetée et pas même sollicitée à cette date, en déduit*

*exactement que le cessionnaire ne peut se prévaloir de l'autorisation obtenue a posteriori par cette société pour justifier être en règle avec le contrôle des structures et obtenir la cession du bail.*

### Rapprochements

Sur la nécessité de disposer d'une autorisation préalable d'exploiter les terres objet de la cession projetée à la date de celle-ci, à rapprocher : 3e Civ., 24 juin 2015, pourvoi n° 14-15.263, en cours de publication (cassation), et les arrêts cités. Sur le titulaire de l'autorisation administrative d'exploiter les terres objet de la cession projetée en cas de mise à disposition des terres à une société, à rapprocher : 3e Civ., 4 mars 2009, pourvoi n° 08-13.697, Bull. 2009, III, n° 54 (rejet)

### Doctrine

- B. PEIGNOT, « La cession du bail est subordonnée à la justification par le cessionnaire d'une autorisation d'exploiter à la date de l'opération projetée », *Rev. Loyers*, juillet 2016, n° 969, p. 327
- S. CREVEL, « A la date de la cession projetée sonne l'heure de vérité », *Droit rural*, août 2016, n° 445, comm. 183

### [3<sup>e</sup> Civ., 12 mai 2016, pourvoi n° 15-13.067 \(FS-P+B+R + note au BICC\)](#)

*Le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent pour statuer sur la demande d'un preneur en annulation d'une donation consentie en méconnaissance de son droit de préemption.*

### Rapprochements

Sur la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux pour connaître de l'action en nullité du preneur en cas de méconnaissance de son droit de préemption, à rapprocher : Soc., 26 octobre 1967, pourvoi n° 65-13.208, Bull. 1967, IV, n° 676 (rejet)

### Doctrine

- B. PEIGNOT, « De la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux pour statuer sur la méconnaissance du droit de préemption du preneur », *Rev. Loyers*, 2016, n° 969, p. 331
- C. BERLAUD, « Compétence pour l'annulation d'une donation de parcelles louées », *Gaz. Pal.*, 7 juin 2016, n° 21, p. 34
- J. BAILLARGEON, « Compétence du tribunal paritaire des baux ruraux en cas d'annulation d'une donation consentie frauduleusement », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> juillet 2016, n° 7, p. 5
- A. CERATI-GAUTHIER, « Compétence du tribunal des baux ruraux - Annulation d'une donation - Droit de préemption du preneur », *Annales des loyers*, juillet-août 2016, n° 7-8, p. 57
- Q. GUIGUET-SCHIELE, « Le tribunal paritaire des baux ruraux et l'annulation d'une donation de terres agricoles », *Gaz. Pal.*, 13 septembre 2016, n° 31, p. 76

### [3<sup>e</sup> Civ., 9 juin 2016, pourvoi n° 15-12.772 \(FS-P+B\)](#)

*Un copreneur à bail rural qui poursuit seul l'exploitation en cas de départ de son conjoint a droit, à défaut de congé, au renouvellement de son bail pour une durée de neuf ans.*

*Viole en conséquence les articles L. 411-46 et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime une cour d'appel qui retient que l'acte par lequel le bailleur du bail initial, devenu seulement usufruitier des biens loués à la suite d'une donation-partage, a donné à bail au copreneur les mêmes terres était nul pour défaut de concours du nu-proprétaire, cet acte ne faisant que mettre en oeuvre le droit au renouvellement du copreneur.*

### Rapprochements

Sur le droit au renouvellement d'un bail rural au bénéfice du copreneur en cas de départ de son conjoint en cas de congé, à rapprocher : 3e Civ., 5 juin 1969, pourvoi n° 67-12.503, Bull. 1969, III, n° 448 (rejet), et l'arrêt cité ; 3e Civ., 26 octobre 1977, pourvoi n° 76-10.662, Bull. 1977, III, n° 360 (rejet) ; 3e Civ., 3 juillet 2002, pourvoi n° 01-01.511, Bull. 2002, III, n° 156 (cassation)

### Doctrine

- B. PEIGNOT, « Le copreneur qui poursuit seul l'exploitation bénéficie du renouvellement du bail », *Revue des Loyers*, octobre 2016, n°970
- D. KRAJESKI, « Renouvellement du bail – Copreneurs – Bailleur usufruitier », *Annales des loyers*, octobre 2016, n°10, p. 70

### 3° Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-18.636 (FS-P+B)

*Selon l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur qui entend mettre fin au bail à long terme, motifs pris de ce que le preneur a atteint l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, doit délivrer congé à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite.*

*Ce congé peut donc être délivré dès le terme de la période annuelle durant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite, de sorte que justifie légalement sa décision une cour d'appel qui déclare valable un congé prenant effet à la fin de l'année au cours de laquelle le preneur a atteint l'âge de la retraite.*

### Doctrine

- C. BERLAUD, « Retraite des exploitants et autorisation de cession du bail », *Gaz. Pal.*, 29 septembre 2016, n° 32, p. 28

### 3° Civ., 22 septembre 2016, pourvoi n° 15-20.783 (FS-P+B)

*Pour l'exercice, par un preneur à bail rural en place, de l'action en nullité prévue par l'article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime, ni la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques, ni la connaissance par le preneur de la réalisation d'actes préparatoires à la vente ne font, à elles seules, courir le délai de forclusion de six mois imparti par ce texte, ce délai ne courant qu'à compter de la connaissance effective de la date de la vente.*

### Rapprochements

Sur le point de départ du délai d'exercice de l'action en nullité de la vente prévue par



l'article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime, à rapprocher : 3e Civ., 15 février 1995, pourvoi n° 92-18.776, Bull. 1995, III, n° 52 (cassation), et les arrêts cités ; 3e Civ., 23 novembre 2011, pourvois n° 10-10.788 et 10-15.410, Bull. 2011, III, n° 201 (cassation)

### **3° Civ., 6 octobre 2016, pourvoi n° 15-14.928 (FS-P+B)**

*Le conjoint survivant du preneur à bail rural bénéficie de la poursuite de ce bail en application de l'article L.461-6 du code rural et de la pêche maritime, sans avoir à former de demande expresse en ce sens.*

### **3° Civ., 6 octobre 2016, pourvoi n° 11-21.700 (FS-P+B)**

*Ne justifie pas sa décision une cour d'appel qui, saisie d'une demande du preneur entrant en restitution de sommes indûment versées au bailleur sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, accueille cette demande en retenant que la convention portant cession d'éléments d'exploitation agricole ne pouvait porter sur des méthodes de culture, procédés et savoir faire, éléments non cessibles de l'exploitation, sans rechercher si de réelles méthodes de culture et un savoir faire spécifique avaient été cédés.*

### **Rapprochements**

Sur la cession des éléments de l'exploitation agricole lors de la conclusion d'un bail rural, à rapprocher : 3° Civ., 16 septembre 2009, pourvoi n° 08-18.868, Bull. 2009, III, n° 192 (cassation partielle)

### **Bornage**

#### **3° Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 15-20.623 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, qui constate que l'acte authentique de vente d'un terrain constituant un lot de lotissement comporte une mention "bornage" précisant que le vendeur déclare que le descriptif du terrain résulte d'un piquetage, et relève que les documents d'arpentage et de piquetage ont été annexés à l'acte qui comporte la description des limites du terrain, peut en déduire que l'action en nullité des acquéreurs pour non-respect des dispositions de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme doit être rejetée.*

### **Doctrine**

- J-L. BERGEL, « Des documents d'arpentage et de piquetage peuvent faire office de bornage requis pour la vente de lots de lotissement », *Revue de droit immobilier*, Octobre 2016, n° 10, p. 539

### **Copropriété**

#### **3° Civ., 7 janvier 2016, pourvoi n° 14-18.561 (FS-P+B)**

*Ayant relevé que, même si un diagnostic, réalisé en application de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, avait révélé le véritable état des sous-sols, l'erreur de diagnostic n'était pas à l'origine des désordres et les travaux de reprise auraient dû être entrepris par le vendeur, une cour d'appel, qui a pu exclure le lien de causalité entre l'erreur du diagnostiqueur et*

*l'obligation du vendeur de recourir aux travaux, justifie légalement sa décision de fixer le préjudice au surcoût des travaux rendus nécessaires par l'aggravation des désordres entre la date du diagnostic et celle de la réalisation des travaux de reprise.*

#### Doctrine

- S. PIEDELIEVRE, « Droit de l'immeuble », *JCP*. 19 février 2016, éd. N, n° 7-8, 1087

#### 3° Civ., 14 janvier 2016, n° 14-23.898 (FS-P+B)

*Le défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'est pas susceptible d'entraîner l'annulation du mandat de l'administrateur provisoire.*

*Le syndic professionnel ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations de gestion immobilière, que celles dont les conditions sont précisées dans sa désignation ou dans un mandat écrit préalable.*

*Dès lors, encourt la cassation, l'arrêt qui, pour rejeter la demande d'annulation de décisions d'une assemblée générale approuvant les comptes annuels, retient que cette interdiction ne prive pas l'assemblée générale, engagée par un mandat par la suite annulé, de se reconnaître a posteriori débitrice du montant des rémunérations qu'elle avait effectivement versées en exécution des contrats annulés.*

#### Rapprochements

N2 > Sur l'absence de droit à rémunération du mandataire professionnel qui ne justifie ni d'un mandat écrit ni d'une décision de nomination ayant fixé sa rémunération préalablement à l'accomplissement de sa mission, à rapprocher : 3e Civ., 27 mars 2008, pourvoi n° 07-10.191, Bull. 2008, III, n° 60 (cassation partielle), et les arrêts cités

#### Doctrine

- G. VIGNERON, « Rémunération du syndic », *Loyers et copropriété*, mars 2016, n° 3, comm. 76
- G. VIGNERON, « Absence d'un compte séparé au nom du syndicat », *Loyers et copropriété*, mars 2016, n° 3, comm. 72
- « Défaut d'ouverture d'un compte provisoire et rémunération du syndic professionnel », *Gaz. Pal.*, 2 février 2016, n° 5, p. 41

#### 3° Civ., 14 janvier 2016, n° 14-24.989 (FS-P+B)

*La mission de l'administrateur provisoire d'une copropriété prend nécessairement fin à la date prévue par l'ordonnance le désignant.*

#### Doctrine

- J-M. ROUX, « Administrateur provisoire – article 47 du décret du 17 mars 1967 – absence d'ouverture d'un compte bancaire séparé – Incidence », *Annales des loyers*, mars 2016, n° 3, p. 65
- G. VIGNERON, « Durée de sa mission », *Loyers et copropriété*, mars 2016, n° 3,

comm. 73

- « La durée de la mission de l'administrateur provisoire est fixée par l'ordonnance qui le désigne un point c'est tout ! », *Gaz. Pal.*, 2 février 2016, n° 5, p. 41
- M. PLAIDY, « L'impossible prorogation « de fait » de la mission de l'administrateur provisoire », *Rev. Loyers*, mars 2016, n° 965, p. 156

### **3° Civ., 28 janvier 2016, n° 14-26.921 (FS-P+B)**

*Tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions.*

#### Doctrine

- J-M. ROUX, « Travaux modifiant la consistance des lots – modification de l'état de répartition des charges », *Annales des loyers*, mars 2016, n° 3, p. 60
- V. ZALEWSKI, « Quote-part de parties communes, valeur relative des lots et répartition des charges de copropriété », *Rev. Loyers*, mars 2016, n° 965
- « Effet du changement d'usage de lots sur la clause de répartition des charges », *JCP. 12 février 2016, éd. N*, n° 6, act. 269
- « Demande de modification de la répartition des charges établie par le règlement de copropriété », *Gaz. Pal.*, 16 février 2016, n° 7, p. 34
- G. VIGNERON, « Modification en cas de création de nouveaux lots », *Loyers et copropriété*, avril 2016, n° 4, comm. 101
- D. TOMASIN, « Annulation de la répartition des charges », *AJDI*, 23 septembre 2016, n° 9, p. 610

### **3° Civ., 28 janvier 2016, pourvoi n° 14-29.751 (FS-P+B)**

*Dès lors que des travaux de ravalement portent sur un espace dépourvu de toute voie d'accès depuis les autres parties de l'immeuble, ses occupants n'en ont pas l'usage commun au sens de l'article L. 1334-8 du code de la santé publique et le constat de risque d'exposition au plomb prévu par cet article n'est pas obligatoire.*

#### Doctrine

- M-F. RITSCHY, « Constat du risque d'exposition au plomb », *Informations rapides de la copropriété*, juillet-août 2016, n° 620, p. 9

### **3° Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-10.881 (FS-P+B)**

*Une société, dont il n'est pas contesté qu'elle a repris les engagements résultant d'un contrat de vente souscrit par ses associés pendant sa période de formation, est réputée, compte tenu de l'effet rétroactif attaché à cet acte de reprise, propriétaire de l'immeuble en cause dès l'origine et justifie ainsi de sa qualité dès lors qu'elle a agi en diminution du prix moins d'un an après la vente, peu important que cet acte soit intervenu au-delà du délai d'un an prévu à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.*

#### Doctrine

- H. HOVASSE, « Rétroactivité de la reprise des actes accomplis au nom d'une société en formation et mise en oeuvre de la garantie de superficie due par le vendeur d'appartements », *Droit des sociétés*, juin 2016, n° 6, comm. 100
- B. BRIGNON, « Reprise des actes d'une société en formation- Reprise d'un contrat de vente avec effet rétroactif », *Annales des loyers*, juillet-août 2016, n° 7-8, p. 72

### **3° Civ., 14 avril 2016, pourvoi n° 15-11.043 (FS-P+B)**

*L'application de la passerelle majoritaire prévue à l'article 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 suppose que la résolution ait été soumise à un premier vote.*

#### Doctrine

- A-L. COLLOMP, « Conditions de mise en œuvre du mécanisme du second vote de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 », *D.*, 19 mai 2016, chron. p. 1035
- G. VIGNERON, « Majorité requise pour la désignation du syndic », *Loyers et Copropriété*, juin 2016, n° 6, comm. 159
- J-R. BOUYEURE, « Assemblée générale – Majorité – Article 25-1 – Seconde lecture – Nécessité d'un premier vote », *Administrer*, juin 2016, n° 499, p. 38
- M-F. RITSCHY, « Désignation - Majorité requise », *Informations rapides de la copropriété*, octobre 2016, n° 622, p. 13

### **3° Civ., 14 avril 2016, pourvoi n° 15-12.545 (FS-P+B)**

*La clause du règlement de copropriété prévoyant une solidarité entre nu-proprétaire et usufruitier d'un lot pour le paiement des charges est licite et applicable même à défaut de notification du démembrement de propriété au syndic.*

#### Rapprochements

Sur la clause de solidarité au paiement des charges stipulée dans un règlement de copropriété, à rapprocher : 3e Civ., 23 mai 2007, pourvoi n° 06-13.459, Bull. 2007, III, n° 82 (rejet), et l'arrêt cité

#### Doctrine

- G. VIGNERON, « Clause de solidarité », *Loyers et copropriété*, juin 2016, comm. 155
- L. GUEGAN, « Validité de la clause de solidarité entre nu-proprétaire et usufruitier », *Rev. Loyers*, juin 2016, n° 968, p. 297
- W. DROSS, « Le règlement de copropriété peut-il efficacement instituer une solidarité entre usufruitier et nu-proprétaire pour le paiement des charges ? », *RTD. Civ.*, 10 octobre 2016, n° 10, p. 661

### **3° Civ., 12 mai 2016, pourvoi n° 15-15.140 (FS-P+B)**

*Le projet de délibération soumis à la seconde assemblée générale des copropriétaires statuant en application de l'article 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit être identique à celui sur lequel l'assemblée générale n'a pas statué à la majorité de l'article 25 de la même loi.*

#### Rapprochements

Sur les conditions d'application de l'article 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à rapprocher : 3e Civ. 23 janvier 2013, pourvoi n° 11-26.800, Bull. 2013, III, n° 14 (rejet) ; 3e Civ., 14 avril 2016, pourvoi n° 15-11.043, en cours de publication (cassation partielle)

#### Doctrine

- J-M. ROUX, « Passerelle de l'article 25-1 et modification des termes du projet de délibération », *Rev. Loyers*, juillet 2016, n° 969, p. 340
- J-M. ROUX, « Article 25-1 – Condition - Projets de résolution.- Identité de rédaction », *Annales des loyers*, juillet-août 2016, n° 7-8, p. 69
- C. BERLAUD, « Désignation du syndic : quorum et conditions du contrat », *Gaz. Pal.*, 7 juin 2016, n° 21, p. 35
- J-M. ROUX, « Conditions d'application de l'article 25-1 », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> septembre 2016, n° 8, p. 3
- J-R. BOUYEURE, « Assemblée générale – Décision – Majorité article 25 – Article 25-1 – Vote en deuxième lecture – Condition », *Administrer*, août-septembre 2016, n° 501, p. 61
- C. COUTANT-LAPALUS, « Contenu de l'ordre du jour », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 208

#### **3<sup>e</sup> Civ., 26 mai 2016, pourvoi n° 15-14.475 (FS-P+B)**

*Le propriétaire de lots relevant du syndicat principal peut agir en contestation de la création d'un syndicat secondaire. Cette action relève des dispositions de l'article 42, alinéa 1, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à l'exclusion de l'alinéa 2 de ce texte.*

#### Doctrine

- V. ZALEWSKI-SICARD, « Dix ans pour agir en contestation de la création d'un syndicat secondaire », *Rev. Loyers*, juillet 2016, n° 969, p. 338
- G. GIL, « Action en contestation de l'existence d'un syndicat secondaire », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> juillet 2016, n° 7, p. 1
- M. PARMENTIER, « Création d'un syndicat secondaire : dans quel délai la contester? », *Gaz. Pal.*, 26 juillet 2016, n° 28, p. 67
- J-M ROUX, « Création d'un syndicat secondaire – Contestation - Qualité pour agir.- Membre du syndicat principal (oui) », *Annales des loyers*, juillet-août 2016, n° 7-8, p. 68
- G. VIGNERON, « Constitution », *Loyers et copropriété*, juillet 2016, n° 7-8, comm. 185

#### **3<sup>e</sup> Civ., 2 juin 2016, pourvoi n° 15-16.967 (FS-P+B)**

*Le délai d'un an prévu par le dernier alinéa de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est un délai de forclusion de sorte que la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du code civil ne lui est pas applicable.*

#### Doctrine

- C. SIZAIRE, « Action en diminution du prix et forclusion », *Construction-Urbanisme*, juillet 2016, n° 7-8, comm. 110

- P-L. NIEL et M. MORIN, « Erreur de superficie d'un lot de copropriété: entre droit commun de la responsabilité civile et droit spécial de l'action en diminution du prix de vente », *Petites affiches*, 5 septembre 2016, n° 177, p. 7
- J-M ROUX, « Action en réduction du prix - Délai de forclusion - Suspension », *Annales des loyers*, septembre 2016, n° 9, p. 69
- C. COUTANT-LAPALUS, « Délai pour agir en diminution du prix de vente », *Loyers et Copropriété*, septembre 2016, comm. 211
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Action en diminution de prix – Forclusion - Incidence de l'expertise sur le délai », *Annales de loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 95

### **3° Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-20.860 (FS-P+B)**

*Le caractère impératif du mandat donné en vue de la représentation à une assemblée générale est inopposable au syndicat des copropriétaires, de sorte que seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire.*

#### Doctrine

- C. BERLAUD, « Mandat de vote d'une copropriétaire et responsabilité du syndic », *Gaz. Pal.*, 29 septembre 2016, n° 32, p. 28
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Contenu obligationnel et force obligatoire du mandat impératif », *Rev. Loyers*, octobre 2016, n° 970
- G. VIGNERON, C. COUTANT-LAPALUS, « Mandat de représentation conventionnel », *Loyers et Copropriété*, novembre 2016, n°11, comm. 234

### **3° Civ., 22 septembre 2016, pourvoi n° 15-22.593 (FS-P+B)**

*L'assemblée générale des copropriétaires est compétente pour autoriser les membres du conseil syndical à participer bénévolement à l'entretien courant de l'immeuble.*

#### Doctrine

- G. VIGNERON, C. COUTANT-LAPALUS, « Participation des membres du conseil à l'entretien de l'immeuble », *Loyers et Copropriété*, novembre 2016, n°11, comm. 238

### **3° Civ., 22 septembre 2016, pourvoi n° 15-13.896 (FS-P+B+I)**

*L'assemblée générale des copropriétaires ne peut désigner qu'un seul syndic.*

## **Droit d'habitation**

### **3° Civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 15-10.278 (FS-P+B)**

*Le propriétaire d'un bien disposant de droits concurrents avec le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation s'exerçant conjointement sur ce bien, il existe entre eux une indivision quant à ce droit d'usage et d'habitation dont ils peuvent demander le partage.*

#### Doctrine

- C. BERLAUD, « Nul n'est contraint de rester dans l'indivision... du droit d'usage et d'habitation », *Gaz. Pal.*, 30 août 2016, n° 29, p. 33

- J-M. ROUX, « Indivision.- Droit d'usage et d'habitation -Notion », *Annales des loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 51
- J-L. BERGEL, « Le juge peut ordonner le partage d'un droit d'usage et d'habitation indivis entre son titulaire et le propriétaire du bien », *RDI*, octobre 2016, n° 10, p. 541
- B. STURLESE, « De l'indivision entre le propriétaire et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation », *JCP. 17 octobre 2016*, éd. G, n° 42, 1102
- F-X. AGOSTINI, « Indivision de droits réels démembrés et portée du droit au partage », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> octobre 2016, n° 9, p. 6

## Propriété

### 3<sup>e</sup> Civ., 11 février 2016, n° 15-21.949 (FS-P+B) QPC

*« Attendu que M. Kébir et Mme Curtat sont propriétaires d'un fonds voisin de celui de M. Collin ; que ce dernier, constatant l'empiétement sur son terrain d'un bâtiment édifié sur celui de M. Kébir et Mme Curtat, les a assignés en démolition ; qu'un arrêt du 22 janvier 2008 leur a accordé sous astreinte un délai de deux ans pour supprimer cet empiétement ; que, constatant qu'après travaux un empiétement subsistait, M. Collin les a assignés en liquidation de l'astreinte ;*

*Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre l'arrêt ayant liquidé l'astreinte, M. Kébir et Mme Curtat demandent, par mémoire spécial et distinct, de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :*

*« L'article 545 du code civil, tel qu'interprété par une jurisprudence constante de la Cour de cassation, selon lequel l'action en démolition de la partie d'une construction reposant sur le fonds d'un voisin ne peut jamais dégénérer en abus de droit, méconnaît-il les articles 2, 4 et 17 de la Déclaration de 1789 garantissant le droit de propriété, le droit au respect de la vie privée et de domicile et le principe selon lequel la liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui ? » ;*

*Mais attendu que la disposition contestée n'est pas applicable au litige, lequel concerne la seule liquidation d'une astreinte que le juge de l'exécution peut seulement liquider ou modérer, sans remettre en cause le principe de l'obligation ;*

*D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;*

*Par ces motifs :*

*Dit n'y avoir lieu à renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »*

## Doctrine

- J-M. ROUX, « Action en démolition – Astreintes – Liquidation – QPC », *Annales des loyers*, avril 2016, n° 4, p. 42
- B. STURLESE, « Une suspicion sérieuse d'inconstitutionnalité à l'égard de la jurisprudence relative au droit absolu à supprimer tout empiétement », *JCP. 28 mars 2016*, éd. G, n° 13, 363
- H. PERINET-MARQUET, « Empiètement et droit constitutionnel », *Construction-Urbanisme*, mars 2016, n° 3, repère 3

- H. PERINET-MARQUET, « Droit des biens », *JCP*. 11 avril 2016, éd. G, n° 15, doct. 446
- A. TADROS, « Et si la question de la sanction de l'empiètement était posée au Conseil constitutionnel? », *Revue des contrats*, 1<sup>er</sup> septembre 2016, n° 3, p. 515

### **3<sup>e</sup> Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 14-26.953 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel qui relève qu'un droit réel, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil, a été concédé à une fondation pour la durée de celle-ci et non à perpétuité, en déduit exactement que ce droit n'est pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du code civil et qu'aucune disposition légale ne prévoit qu'il soit limité à une durée de trente ans.*

### **Rapprochements**

N1 > Sur la détermination des conditions de l'extinction d'un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale sur un bien, à rapprocher : 3e Civ., 28 janvier 2015, pourvoi n° 14-10.013, Bull. 2015, III, n° 13 (cassation)

### **Doctrine**

- « Maison de poésie 2 : droit de jouissance spéciale et limite temporelle », *JCP*. 22 septembre 2016, éd. E, n° 38, act. 744
- C. BERLAUD, « La Maison de la poésie dispose d'un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation », *Gaz. Pal.*, 29 septembre 2016, n° 32, p. 29
- F-X. AGOSTINI, « La durée du droit réel de jouissance spéciale peut excéder 30 ans », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> octobre 2016, n° 9, p. 4
- C. SIZAIRE, « Autonomie et caractère non perpétuel du droit réel de jouissance », *Construction-Urbanisme*, octobre 2016, n° 10, comm. 134
- V. STREIFF, « Vade-mecum du droit réel de jouissance spéciale », *JCP. N.*, 14 octobre 2016, n°41, 1294

### **3<sup>e</sup> Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.113 (FP-P+B)**

*Prive de base légale sa décision au regard des articles 544 et 545 du code civil une cour d'appel qui ordonne la démolition totale d'une construction empiétant sur un fonds sans rechercher, comme il le lui est demandé, si un raboutage du mur n'est pas de nature à mettre fin à l'empiètement constaté.*

### **3<sup>e</sup> Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-19.561 (FP-P+B)**

*Viole l'article 545 du code civil la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'un propriétaire fondée sur un empiètement créé par des éléments de la toiture du propriétaire du fonds voisin, retient que cet empiètement n'est que de vingt centimètres et n'est à l'origine d'aucun désordre ni sinistre et que sa rectification serait préjudiciable aux deux parties et disproportionnée.*

### **3<sup>e</sup> Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-21.949 (FP-P+B)**

*Le juge tient de l'article L. 131-4 du code des procédures civiles d'exécution la seule mission de vérifier l'exécution d'une obligation de démolition, prononcée sur le fondement d'un empiètement, sans pouvoir modifier celle-ci ; dès lors, justifie légalement sa décision, la cour d'appel qui, saisie d'une demande de liquidation d'une astreinte prononcée par une décision irrévocable, constate la*



*subsistance de points d'empiètement impliquant la liquidation de l'astreinte.*

## **SAFER**

### **3<sup>e</sup> Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-24.601 (FS-P+B)**

*Une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) pouvant, aux termes de l'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime, mettre en réserve foncière les terres qu'elle acquiert, la cour d'appel ne peut apprécier l'opportunité d'une telle décision.*

### **Rapprochements**

Sur le contrôle juridictionnel de l'opportunité des décisions prises par la SAFER, à rapprocher : 3e Civ., 18 mai 2005, pourvoi n° 03-21.187, Bull. 2005, III, n° 111 (rejet), et les arrêts cités

### **Doctrine**

- B. PEIGNOT, « De l'étendue du contrôle juridictionnel sur les décisions prises par les SAFER », *Rev. Loyers*, mai 2016, n° 967, p. 245
- « Appréciation par le juge de l'opportunité des décisions ressortissant aux pouvoirs de la Safer », *JCP. 1<sup>er</sup> avril 2016, éd. N*, n° 13, act. 458
- F. ROBBE, H. BOSSE-PLATIERE, « Le meilleur des mondes : aucun grain de sable dans les décisions des SAFER », *Droit rural*, août 2016, n° 445, comm. 185
- S. PRIGENT, « Contrôle judiciaire d'une mise en réserve foncière par la SAFER », *AJDI*, 22 octobre 2016, n° 10, p. 698

## **Servitude**

### **3<sup>e</sup> Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-25.089 (FS-P+B)**

*Viole l'article 682 du code civil une cour d'appel qui retient qu'un fonds n'est pas enclavé, tout en constatant qu'il est desservi par un escalier de quatre-vingt-dix-neuf marches extrêmement pentu et que l'approche de la maison est impossible avec un véhicule, alors que l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation.*

### **Rapprochements**

Sur la nécessité pour un fonds destiné à l'habitation d'être accessible par un véhicule automobile, à rapprocher : 3e Civ., 28 octobre 1974, pourvoi n° 73-12.270, Bull. 1974, III, n° 387 (1) (rejet) ; 3e Civ., 19 mai 1993, pourvoi n° 91-14.819, Bull. 1993, III, n° 71 (rejet)

### **Doctrine**

- « État d'enclave : issue insuffisante sur la voie publique », *JCP. 29 janvier 2016, éd. N*, n° 4, act. 206
- « Un terrain auquel on ne peut accéder en voiture est enclavé », *Gaz. Pal.*, 2 février 2016, n° 5, p. 42
- F. KARAMI-PELACUER, « Retour sur l'importance de l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> mars 2016, n° 3, p. 5

- J-M. ROUX, « Enclaves – Fonds – Usage d'habitation », *Annales des loyers*, mars 2016, n° 3, p. 47
- N. LE RUDULIER, « Servitude légale de passage : notion d'enclave », *AJDI*, 22 juillet 2016, n° 7-8, p. 535

### **3° Civ., 25 février 2016, pourvoi n° 14-29.760 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, saisie d'une fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de prétentions nouvelles en cause d'appel ou la relevant d'office, est tenue de l'examiner au regard des exceptions prévues aux articles 564 à 567 du code de procédure civile.*

#### Doctrine

- « La voie d'achèvement », *L'Encyclopédie Procédure civile - Lexbase*, septembre 2016
- N. FRICERO, « Synthèse - Appel en matière civile : modalités », *LexisNexis*, 16 juillet 2016

### **3° Civ., 31 mars 2016, pourvoi n° 14-22.259 (FS-P+B)**

*La servitude d'écoulement des eaux usées de l'article L. 152-15 du code rural et de la pêche maritime suppose la reconnaissance de la servitude d'aqueduc de l'article L. 152-14 et sont exceptés de la servitude d'écoulement les habitations et les cours et jardins y attenants.*

#### Doctrine

- J-M. ROUX, « Servitude d'aqueduc - Ecoulement des eaux usées - Fonds à usage d'habitation », *Annales des loyers*, mai 2016, n° 5, p. 43
- W. DROSS, « La réciprocité de la servitude de passage des eaux », *RTD. Civ.*, 10 octobre 2016, n° 10, p. 668

### **3° Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-20.371 (FS-P+B)**

*L'acquisition par le propriétaire du fonds dominant de parcelles issues de la division du fonds servant éteint la servitude grevant ces parcelles.*

#### Rapprochements

Sur la détermination des conditions d'extinction d'une servitude par confusion des fonds, à rapprocher : 3e Civ., 17 avril 1996, pourvoi n° 94-16.873, Bull. 1996, III, n° 109 (rejet)

#### Doctrine

- C. SIZAIRE, « Extinction par confusion », *Construction-Urbanisme*, octobre 2016, n°10, comm. 133
- Frédéric Rouvière, « Servitudes – Servitudes du fait de l'homme – Preuve et extinction », *Construction – Urbanisme*, 21 septembre 2016
- E. MEILLER, Division du fonds servant : divisibilité ou indivisibilité de la servitude?, *JCP. N.*, 28 octobre 2016, n°43-44, p. 1306

## SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE IMMOBILIERE

### Assurance-construction

#### 3° Civ., 4 février 2016, pourvois n° 14-29.790 et n° 15-12.128 (FS-P+B)

*Viola les articles L. 241-1, L. 243-8 et A. 243-1 du code des assurances une cour d'appel qui décide qu'un désordre n'est pas pris en charge par l'assureur, alors qu'elle avait constaté que ce désordre rendait l'ouvrage impropre à sa destination et alors que la clause limitant la garantie aux seuls dommages affectant la structure de l'ouvrage faisait échec aux règles d'ordre public relatives à l'étendue de l'assurance responsabilité obligatoire en matière de construction et devait, par suite, être réputée non écrite.*

#### Doctrine

- M-L., PAGES-DE-VARENNE, « Non-validité d'une clause limitant la garantie aux défauts de solidité », *Construction-Urbanisme*, mars 2016, n° 3, comm. 41
- J. ROUSSEL, « Exclusion de garantie en cas d'impropriété à la destination », *RDI*, avril 2016, n° 4, p. 234
- « Assurance construction : impossible limitation de garantie », *Gaz. Pal.*, 23 février 2016, n° 8, p. 43
- J-P. KARILA, « L'assureur de responsabilité décennale d'une piscine ne peut légalement limiter sa garantie aux seuls dommages affectant la structure de la piscine », *RGDA*, 2016, p. 145

#### 3° Civ., 10 mars 2016, pourvoi n° 14-15.326 (FS-P+B)

*Le gérant d'une société de construction qui ne souscrit pas d'assurance décennale commet une faute intentionnelle constitutive d'une infraction pénale et séparable de ses fonctions sociales et engage ainsi sa responsabilité personnelle.*

#### Rapprochements

Sur le défaut de souscription des assurances obligatoires au regard de la séparabilité des fonctions, à rapprocher : Com., 28 septembre 2010, pourvoi n° 09-66.255, Bull. 2010, IV, n° 146 (cassation), et l'arrêt cité

#### Doctrine

- M. PARMENTIER, « Chronique de jurisprudence de droit immobilier », *Gaz. Pal.*, 10 mai 2016, n° 17, p. 75
- B. BRIGNON, « Responsabilité personnelle du gérant de SARL », *Annales des loyers*, mai 2016, n° 5, p. 61
- M-L. PAGES-DE VARENNE, « Défaut de souscription d'une assurance décennale et responsabilité du gérant », *Construction-Urbanisme*, avril 2016, n° 4, comm. 58
- « Le gérant d'une société de construction qui s'abstient de souscrire une assurance décennale commet une faute séparable de ses fonctions sociales », *JCP. 24 mars 2016*, éd. E, n° 12, act. 253
- A. LIENHARD, « Gérant de SARL : faute intentionnelle constitutive d'une

infraction pénale », *D.*, 2016, somm., p. 656

- « Infraction pénale du gérant de SARL et faute séparable des fonctions de dirigeant », *RLDAff.*, 2016, n° 5881
- M. ASSELAIN, « Responsabilité du dirigeant social en cas de manquement à l'obligation d'assurance décennale », *RGDA*, 2016, n° 5, p. 255
- H. GROUDEL, « Assurance de responsabilité décennale non souscrite par le gérant d'une société de construction », *RCA*, 2016, n° 6, p. 34

### **3° Civ., 4 mai 2016, pourvoi n° 14-19.804 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, saisie, par l'assureur dommages-ouvrage, d'une demande en restitution des indemnités non affectées à l'exécution de travaux de reprise, retient exactement, sans inverser la charge de la preuve, qu'il incombe au maître de l'ouvrage de démontrer avoir réalisé les travaux nécessaires et d'en établir le coût.*

#### Doctrine

- F. GARCIA, « Assurance dommages-ouvrage : restitution à défaut d'affectation », *D. actu.*, 18 mai 2016
- H. GROUDEL, « Assurance construction - Assurance dommages-ouvrage : affectation de l'indemnité d'assurance », *RCA*, 2016, n° 9, comm. 256
- M-L. PAGES-DE-VARENNE, « Assurance dommages-ouvrage - Affectation des sommes et preuves des sommes affectées », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 6, comm. 92
- F-X. AJACCIO et autres, « Du bon usage de l'indemnité dommages-ouvrage », *Gaz. Pal.*, 26 juillet 2016, n° 28, p. 63
- J.P. KARILA, « Il appartient à l'assuré qui a reçu une indemnité destinée au financement des travaux de réfection des dommages de rapporter la preuve de la réalisation des travaux à concurrence de ladite indemnité », *RGDA*, 2016, n° 8-9, p. 418

### **3° Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 15-18.206 (FS-P+B)**

*Ayant retenu que l'assureur dommages-ouvrage établissait que les activités garanties - détaillées dans les conditions particulières du contrat souscrit par l'entrepreneur - ne concernaient pas les travaux à l'origine des désordres, une cour d'appel a pu, sans violer l'article 1165 du code civil, en déduire que l'assureur était fondé à opposer une non-garantie au maître de l'ouvrage.*

#### Rapprochements

Sur la limitation de la garantie décennale au secteur d'activité professionnelle déclaré par l'assuré, à rapprocher : 3e Civ., 11 mai 2006, pourvoi n° 04-20.250, Bull. 2006, III, n° 116 (cassation partielle), et les arrêts cités

#### Doctrine

- M-L. PAGES-DE-VARENNE, « Assurance de responsabilité civile obligatoire - Activités garanties », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 9, comm. 124
- D. NOGUERO, « Opposabilité des conditions particulières au tiers afin de limiter le

secteur d'activité pour l'assurance responsabilité décennale », *RDI*, 2016, p. 483

- L. KARILA, « L'absence d'une activité garantie s'infère des conditions particulières, même en l'absence d'attestation d'assurance », *RGDA*, 2016, n° 8, p. 408
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Assurances responsabilité - Activités déclarées - Conditions particulières », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 97
- H. GROUDEL, « Assurance de responsabilité décennale : activité non garantie », *Administrer*, octobre 2016, n°502, p. 321

### **3° Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 14-25.150 (FS-P+B)**

*En l'absence de notification du rapport préliminaire préalablement à sa prise de position sur la garantie, l'assureur dommages-ouvrage doit garantir les désordres déclarés, dans la limite de l'objet assuré par les stipulations contractuelles.*

#### **Doctrine**

- J. ROUSSEL, « La sanction encourue par l'assureur dommages-ouvrage est limitée à l'objet assuré par les stipulations contractuelles (et ne s'étend pas aux chaussures du maître d'ouvrage) », *RDI*, 2016, p. 486
- M-L. PAGES-DE-VARENNE, « Assurance dommages-ouvrage - Portée de la sanction en cas de non-respect par l'assureur du délai de 60 jours », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 9, comm. 122
- H. GROUDEL, « Assurance dommages-ouvrage : manquement de l'assureur à ses obligations en cas de sinistre », *Responsabilité civile et assurance*, octobre 2016, n°10, comm. 283
- J. ZAVARO, M. ZAVARO, « Assurances obligatoires - Assurance dommages-ouvrage - Communication du rapport préliminaire », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 96

### **3° Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.630 (FS-P+B)**

*Sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente.*

#### **Rapprochements**

Sur l'action en responsabilité contractuelle de droit commun engagée par les acquéreurs successifs, à rapprocher : 3e Civ., 7 mai 2014, pourvoi n° 13-16.400, Bull. 2014, III, n° 61 (cassation), et l'arrêt cité. Sur l'action en garantie décennale engagée par les acquéreurs successifs de l'immeuble, à rapprocher : 3e Civ., 7 mai 2014, pourvoi n° 13-16.400, Bull. 2014, III, n° 61 (cassation), et l'arrêt cité

#### **Doctrine**

- « Assurance - Qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur dommages ouvrage », Veille, *JCP. 2016, éd. E*, n° 39, act. 759

### **3° Civ., 27 octobre 2016, pourvoi n° 15-23.841(FS-P+B)**

*La clause qui exclut « les frais exposés pour le remplacement, la remise en état ou le remboursement des biens que vous avez fournis et/ou pour la reprise des travaux exécutés par vos soins, cause ou origine du dommage, ainsi que les frais de dépose et repose et les dommages immatériels qui en découlent », sujette à interprétation, n'est pas formelle et limitée.*

### **3° Civ., 27 octobre 2016, pourvoi n° 15-25.143 (FS-P+B)**

*L'article L. 113-17 du code des assurances, selon lequel l'assureur qui prend la direction d'un procès intenté à l'assuré est censé renoncer à toutes les exceptions dont il avait connaissance lorsqu'il a pris cette direction, s'applique aux garanties souscrites et ne concerne ni la nature des risques, ni le montant de la garantie.*

## **Construction immobilière**

### **3e Civ., 7 janvier 2016, pourvois n° 14-29.655, 14-29.656, 14-29.657, 14-29.658, 14-29.659, 14-29.660, 14-29.661, 14-29.662, 14-29.664, 14-29.663, 14-29.665, 14-29.666, 14-29.667, 14-29.668, 14-29.669, 14-29.670, 14-29.671, 14-29.672, 14-29.673, 14-29.674, 14-29.675, 14-29.676 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel qui relève que les actes de vente de lots d'un immeuble à rénover comportaient transfert de propriété de ces lots, que les travaux de restructuration n'étaient pas terminés au jour de la vente et que les acquéreurs avaient réglé intégralement le prix d'achat dans les jours suivant celle-ci et constate que les lots vendus étaient des appartements meublés à usage d'habitation principale, avec chacun salle de douches, toilettes, cuisine, destinés à être habités à l'année par des personnes âgées, peut en déduire que l'usage d'habitation des locaux vendus est caractérisé et que l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation est applicable.*

### **Doctrine**

- V. ZALEWSKI-SICARD, « Résidence avec services pour personnes âgées et secteur protégé », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 8, p. 82
- O. TOURNAFOND, « Critères du secteur protégé et vente d'immeuble assortie de travaux de rénovation lourde (avant la vente d'immeuble à rénover) », *RDI*, 2016, p. 150

### **3° Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 14-26.085 (FS-P+B)**

*Le maître de l'ouvrage qui invoque la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle, n'est pas tenu de demander la démolition de la construction, que le juge n'est pas tenu d'ordonner, et peut limiter sa demande à l'indemnisation du préjudice résultant de cette nullité.*

### **Doctrine**

- M. MEKKI, « Droit des contrats », *D.*, 2016, p. 574
- C. COUTANT-LAPALUS, « Sommaires de jurisprudence », *Annales des Loyers*, n° 3, 2016, p. 84
- C. SIZAIRE, « Le maître d'ouvrage qui agit en nullité du contrat n'a pas l'obligation de solliciter la démolition de l'ouvrage », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 3, p. 36, comm. 43

### 3° Civ., 4 février 2016, n° 14-29.347 (FS-P+B)

*Une cour d'appel qui a relevé qu'une société civile immobilière, promoteur immobilier, était un professionnel de l'immobilier mais pas un professionnel de la construction, a pu retenir que cette société devait être considérée comme un non-professionnel vis-à-vis du contrôleur technique en application de l'article L. 132-1 du code de la consommation.*

*Ayant retenu, à bon droit, que la clause ayant pour objet de fixer, une fois établie la faute contractuelle du contrôleur technique, le maximum de dommages et intérêts que le maître d'ouvrage pourrait recevoir, s'analysait en une clause de plafonnement d'indemnisation et, que cette clause, contredisant la portée de l'obligation essentielle souscrite par le contrôleur technique en lui permettant de limiter les conséquences de sa responsabilité contractuelle quelles que soient les incidences de ses fautes, constituait une clause abusive, qui devait être déclarée nulle et de nul effet, une cour d'appel a légalement justifié sa décision.*

### Doctrine

- « Clauses abusives - champ d'application de la réglementation - bénéficiaires de la réglementation - professionnel de l'immobilier ayant conclu un contrat avec un professionnel de la construction », *RJDA*, avril 2016, n° 4, p. 327
- S. BERNHEIM-DESVAUX, « Une SCI peut bénéficier de la législation sur les clauses abusives », *CCC*, avril 2016, n° 4, comm. 105
- S. BECQUE-ICKOWICZ, « Les SCI, professionnelles ou non ? », *Defrénois*, 30 mars 2016, n° 6, p. 273
- B. BRIGNON, « Vente en l'état futur d'achèvement – Qualité de professionnel », *Annales des loyers*, avril 2016, n° 4, p. 65
- C. SIZAIRE, « Le promoteur immobilier, exerçant sous forme de société civile immobilière, est un non-professionnel au sens de la législation sur les clauses abusives », *Construction-Urbanisme*, mars 2016, comm. 44
- « Clause abusive dans le contrat entre un contrôleur technique et une SCI », *Responsabilité civile et assurance*, mai 2016, n° 5, comm. 153
- B. BOUBLI, « Le contrôleur technique ne peut limiter sa responsabilité dans ses rapports avec un non-professionnel », *RDI*, 13 mai 2016, n° 5, p. 290
- « Responsabilité contractuelle du contrôleur technique : nullité de la clause de plafonnement d'indemnisation », *JCP. 19 février 2016, éd. N*, n° 7-8, act. 302
- C-M. PEGLION-ZIKA, « Clauses abusives du code de la consommation : un professionnel peut s'en prévaloir ! », *D.*, 2016, p. 639
- D. MAZEAUD, « Protection des professionnels contre les clauses abusives : l'imbroglio... », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 12, p. 20
- S. PIEDELIEVRE, « Clause abusive et professionnelle d'une autre spécialité », *Gaz. Pal.*, 2016 n° 14, p. 33
- « Clauses abusives : le promoteur immobilier est un non-professionnel vis-à-vis du constructeur », *RJDA*, 2016, n° 327
- D. HOUTCIEFF, « Les clauses abusives abusées par la cause », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 16, p. 25
- P. DESSUET, « La validité des clauses limitatives de responsabilité vis-à-vis du

maître de l'ouvrage remise en cause même en RC de droit commun », *RGDA*, avril 2016, n° 4, p. 176

### **3° Civ., 18 février 2016, pourvoi n° 15-12.719 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel qui a constaté que le vendeur d'un immeuble avait fait établir un programme de réhabilitation comportant un descriptif des travaux, tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives, avec l'existence d'un prévisionnel dont une part significative était à sa charge, et qu'il devait financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité à l'immeuble, de distribuer les fluides et d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau, le prix de vente incluant le foncier et ses aménagements, et relevé que les travaux à la charge des acquéreurs avaient été définis, décidés et évalués par le vendeur en qualité de maître d'oeuvre selon des plans réalisés par lui avant la vente et que celui-ci avait obtenu le permis de construire correspondant et choisi les entreprises intervenantes, a pu en déduire qu'il s'agissait d'une vente d'immeuble à construire conclue en l'état futur d'achèvement et devant être annulée en l'absence des mentions légales imposées par la loi.*

*Ayant relevé que le notaire, qui avait dressé tous les actes de vente, ne pouvait méconnaître les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient lors d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé devant faire l'objet d'une complète réhabilitation, ni se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors qu'ils étaient chiffrés dans la promesse de vente, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'il avait commis une faute en ne proposant pas aux parties le cadre juridique approprié qui aurait permis aux acquéreurs de bénéficier de la garantie d'achèvement.*

*Si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs. Dès lors, la cour d'appel qui a constaté que le vendeur était en liquidation judiciaire a pu en déduire que le notaire et son assureur devaient être condamnés in solidum au paiement du prix de vente et de ses accessoires.*

### **Rapprochements**

N1 > Sur la qualification de travaux de rénovation d'un immeuble en contrat de vente en l'état futur d'achèvement, à rapprocher : 3e Civ., 6 novembre 1996, pourvoi n° 94-16.786, Bull. 1996, III, n° 212 (rejet) ; 3e Civ., 28 janvier 2009, pourvoi n° 07-20.492, Bull. 2009, III, n° 24 (cassation). N3 > Sur la portée de l'insolvabilité du vendeur concernant la restitution du prix en cas d'annulation du contrat de vente, à rapprocher : 1re Civ., 18 juin 2002, pourvoi n° 99-17.122, Bull. 2002, I, n° 168 (rejet), et l'arrêt cité

### **Doctrine**

- « Règles communes - conclusion de la vente - intervention d'un notaire - responsabilité », *RJDA*, 2016, n° 5, 360
- « Vente d'un lot de copropriété d'un immeuble devant être réhabilité et transformé en résidence à usage d'habitation : qualification », *Responsabilité civile et assurances*, mai 2016, n° 5, comm. 154
- C. COULON, « De la responsabilité du notaire dans le choix du modèle d'acte de vente : entre rénovation et reconstruction, attention aux faux-fuyants ! », *JCP. 13 mai*



2016, éd. N, n° 19, 1154

- « Application du régime de la vente d'immeuble à construire à une opération de réhabilitation », *Rev. Loyers*, mai 2016, n° 967
- C. COUTANT-LAPALUS, « Vente en l'état futur d'achèvement - Erreur de qualification – responsabilité du notaire », *Annales des loyers*, avril 2016, n° 4, p. 78
- C. SIZAIRE, « Critère de qualification », *Construction-Urbanisme*, avril 2016, n° 4, comm. 60
- « Vente d'un lot de copropriété dans un immeuble devant être réhabilité et transformé : faute du notaire », *JCP. 11 mars 2016*, éd. N, n° 10, act. 361
- « Lourde réhabilitation de l'immeuble vendu : étendue de la responsabilité du notaire », *Gaz. Pal.*, 8 mars 2016, n° 10, p. 44
- O. TOURNAFOND et J-P. TRICOIRE, « Toujours le problème des ventes d'immeubles comportant des travaux de rénovation ! », *RDI*, 2016, p. 230

### **3° Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-13.900 (PS-P+B)**

*Justifie sa décision de prononcer la nullité d'un contrat de construction d'une maison individuelle une cour d'appel qui retient que le fait de signer des plans plusieurs mois après le contrat, de couler la dalle du rez-de-chaussée et de créer une fosse de vidange ne constitue pas un élément suffisant pour établir que le maître de l'ouvrage avait connaissance du vice affectant le contrat, ni son intention de réparer ce vice et que les indices invoqués pour démontrer l'intention de réparer ne sont pas univoques en ce qu'ils peuvent s'expliquer par un autre motif que le désir de confirmer l'acte nul.*

*Le banquier est tenu de vérifier, avant toute offre de prêt, que le contrat qui lui a été transmis comporte les énonciations visées à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, parmi lesquelles figurent les plans de la construction à édifier.*

### **Rapprochements**

N1 > Sur la renonciation du maître de l'ouvrage à se prévaloir de la nullité du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan : 3e Civ., 20 novembre 2013, pourvoi n° 12-27.041, Bull. 2013, III, n° 149 (cassation partielle). N2 > Sur l'étendue de l'obligation de renseignement et de conseil du prêteur de deniers en matière de contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan, à rapprocher : 3e Civ, 11 janvier 2012, pourvoi n° 10-19.714, Bull. 2012, III, n° 6 (rejet), et l'arrêt cité

### **Doctrine**

- « Nullité du contrat de construction : conséquences et responsabilité de l'organisme de prêt », *Gaz. Pal.*, 10 mai 2016, n° 17, p. 47
- « Construction et devoir de conseil du banquier », *JCP. 21 avril 2016*, éd. E, n° 16-17, act. 340
- « Construction et devoir de conseil du banquier », *JCP. 6 mai 2016*, éd. N, n° 18, act. 585
- B. BURY, « CCMI : conditions de la confirmation de l'acte nul », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 21, p. 63

### **3<sup>e</sup> Civ., 19 mai 2016, pourvoi n° 15-14.464 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel retient, à bon droit, que le moyen tiré du défaut de mise en œuvre d'une clause qui institue une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge, ainsi libellée "pour tous les litiges pouvant survenir dans l'application du présent contrat, les parties s'engagent à solliciter l'avis d'un arbitre choisi d'un commun accord avant tout recours à une autre juridiction", constitue une fin de non-recevoir.*

#### **Rapprochements**

Sur la clause instituant un préalable de conciliation obligatoire, à rapprocher : 1<sup>re</sup> Civ., 6 mai 2003, pourvoi n° 01-01.291, Bull. 2003, I, n° 108 (rejet), et l'arrêt cité ; Com., 29 avril 2014, pourvoi n° 12-27.004, Bull. 2014, IV, n° 76 (cassation), et les arrêts cités

#### **Doctrine**

- C. SIZAIRE, « Clause de conciliation préalable et fin de non-recevoir », *Construction – Urbanisme*, Juillet 2016, n° 7, comm. 103

### **3<sup>e</sup> Civ., 13 juillet 2016, pourvoi n° 15-17.208 (FS-P+B+R)**

*Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui, après avoir relevé que les maîtres de l'ouvrage avaient pris possession des lieux à une date à laquelle ils avaient réglé la quasi-totalité du marché, retient, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser une volonté non équivoque de ne pas recevoir l'ouvrage, que la réception tacite ne peut pas être constatée.*

#### **Doctrine**

- « Recours du demandeur contre la décision de sursis à statuer en raison d'une absence de déclaration des créances litigieuses à la procédure collective d'une société », JCP. 2016, éd. E, n° 30-34
- J-P TRICOIRE, « Réception tacite : de la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage à la volonté non équivoque de ne pas le recevoir ! », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> octobre 2016, n°9, p. 2
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Travaux – Exécution - Réception des travaux - Réception tacite », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 94
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « La réception des travaux », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 110

### **Contrat d'entreprise**

#### **3<sup>e</sup> Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-29.836 (FS-P+B)**

*En application des dispositions des articles 101 et 102 du code des marchés publics, la garantie à première demande, susceptible d'être substituée à la retenue légale de garantie, vise à garantir l'exécution des travaux de levée des réserves et non la bonne fin du chantier.*

#### **Doctrine**

- « Marchés publics - exécution du marché - garantie fournie par le cocontractant de la personne publique - garantie à première demande - objet de la garantie », *RJDA*,

avril 2016, n° 4, p. 279

- C. SIZAIRE, « Garantie à première demande substituée à la retenue légale de garantie : son objet est limité à la levée de réserves et non à la bonne fin de chantier », *Construction-Urbanisme*, mars 2016, n° 3, comm. 38
- « Finalité de la garantie à première demande garantissant un marché public », *Gaz. Pal.*, 23 février 2016, n° 8, p. 45
- P. SIMLER, « Droit des sûretés », *JCP. 2016, éd. G, chron.*, 553, spéc. n° 18
- D. LEGEAIS, « Montant de la garantie à première demande souscrite dans le cadre des marchés publics », *RD bancaire et financier*, mars 2016, n° 2, comm. 73

### **3° Civ., 24 mars 2016, pourvoi n° 15-14.830 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, ayant relevé que les maîtres de l'ouvrage avaient toujours protesté à l'encontre de la qualité des travaux, a pu retenir que, malgré le paiement de la facture, leurs contestations excluaient toute réception tacite des travaux.*

#### **Doctrine**

- A. PEMZEC, « Les contestations répétées du maître de l'ouvrage empêchent toute réception tacite de l'ouvrage », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 2016, n° 5, P. 2
- F-X. AJACCIO et autres, « Absence de réception tacite en cas de contestation de la qualité des travaux », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 28, p. 62
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Réception tacite.- Garantie décennale », *Annales des Loyers*, 2016, n° 6, p. 94

### **3° Civ., 19 mai 2016, pourvoi n° 15-17.129 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel retient à bon droit que le fait qu'une entreprise succède à une autre ne suffit pas à caractériser l'existence d'une réception tacite.*

#### **Doctrine**

- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Travaux – Exécution - Réception tacite (non) – Conditions - Succession d'entreprises », *Annales des Loyers*, 2016, n° 6, p. 94
- J-P. KARILA, « Contrat d'entreprise - Réception tacite de l'ouvrage : la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage ne saurait résulter du simple remplacement de l'entrepreneur initial par un autre », *JCP. 2016, éd. G*, n° 38, 981
- M-L. PAGES-DE-VARENNE, « Travaux inachevés et réception tacite », *Construction – Urbanisme*, Juillet 2016, n° 7-8, comm. 107
- A. PEMZEC, « La substitution d'entrepreneur ne suffit pas à caractériser l'existence d'une réception tacite », *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 2016, n° 7, p. 2
- C. BERLAUD, « En l'absence de réception des travaux, les responsabilités doivent procéder d'une faute », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 22, p. 35

### **3° Civ., 2 juin 2016, pourvoi n° 15-16.981 (FS-P+B)**

*Manquent à leur devoir de conseil un architecte et un bureau d'étude qui, même si le maître de l'ouvrage ne justifie pas avoir informé les concepteurs de son souhait de faire circuler des charges lourdes à l'intérieur de l'ouvrage, auraient dû, compte tenu des missions qui leur étaient confiées et*

*au vu des caractéristiques et du mode d'exploitation de cet ouvrage, émettre des préconisations sur la question des charges roulantes.*

### Rapprochements

Sur l'étendue du devoir de conseil du maître d'oeuvre, à rapprocher : 3e Civ., 14 janvier 2009, pourvoi n° 07-20.245, Bull. 2009, III, n° 8 (rejet) ; 3e Civ., 10 février 2010, pourvoi n° 09-11.562, Bull. 2010, III, n° 35 (rejet) ; 3e Civ., 10 décembre 2014, pourvoi n° 13-24.892, Bull. 2014, III, n° 162 (rejet) ; 3e Civ., 15 octobre 2015, pourvoi n° 14-24.553, en cours de publication (rejet)

### Doctrine

- M-L. PAGES-DE VARENNES, « Portée de l'obligation de conseil du maître d'oeuvre », *Construction – Urbanisme*, n° 7-8, 2016, comm. 105
- M. PARMENIER, « Obligation de conseil renforcée à l'égard du maître de l'ouvrage et devoir de collaboration en cas de pluralité de maîtres d'œuvre », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 28, p. 68
- M-L. BESSON, « Obligation de conseil et devoir de collaboration de l'architecte et du bureau d'études », *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 2016, n° 8, p. 3
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Responsabilité de droit commun - Devoir de conseil », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 95

### 3<sup>e</sup> Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-22.592 (FS-P+B)

*Le sous-traitant n'a d'action directe contre le maître de l'ouvrage que si l'entrepreneur ne paie pas, un mois après en avoir été mis en demeure. Viole l'article 12 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 la cour d'appel qui, pour accueillir la réclamation au titre de l'action directe du sous-traitant, retient que l'obligation prévue par ce texte n'a pas un caractère impératif et qu'il est indifférent que le sous-traitant n'ait pas mis en demeure l'entrepreneur avant de se retourner vers le maître de l'ouvrage.*

### Doctrine

- « Sous-traitance : la mise en demeure préalable de l'entrepreneur est une condition nécessaire à la mise en œuvre de l'action directe contre le maître de l'ouvrage », *JCP*. 2016, éd. E, n° 39, act. 762
- C. SIZAIRE, « Mise en demeure et exercice de l'action directe », *Construction-Urbanisme*, novembre 2016, n°11, p. 147

### 3<sup>e</sup> Civ., 29 septembre 2016, pourvoi n° 15-18.238 (FS-P+B+I)

*Lorsque le devis ne mentionne aucun délai d'exécution, l'entrepreneur doit effectuer les travaux dans un délai raisonnable dont le point de départ est la date du devis.*

### Rapprochements

Sur la nécessité pour l'entrepreneur de respecter un délai raisonnable pour effectuer les travaux lorsque le devis ne mentionne aucun délai d'exécution, à rapprocher : 3e Civ., 16 mars 2011, pourvoi n° 10-14.051, Bull. 2011, III, n° 35 (cassation partielle)

## Doctrine

- T. DE RAVEL D'ESCLAPON, « Contrat d'entreprise : appréciation du délai raisonnable d'exécution », *AJ Contrats d'affaires – Concurrence – Distribution*, 2016, n° 10, p. 451
- C. SIZAIRE, « Réalisation des travaux dans un délai raisonnable », *Construction-Urbanisme*, novembre 2016, n°11, p. 146

## **3° Civ., 13 octobre 2016, pourvoi n° 15-13.430 (FS-P+B)**

*L'article 1788 du code civil n'a pas vocation à s'appliquer dans le cas où la perte ou la détérioration de la chose est due à l'inexécution fautive des obligations de l'entrepreneur.*

## Rapprochements

Sur le domaine d'application de l'article 1788 du code civil, à rapprocher : 3° Civ., 2 décembre 1997, pourvoi n° 95-19.466, Bull. 1997, III, n° 339 (cassation partielle) ; 3° Civ., 12 octobre 1971, pourvoi n° 70-10.943, Bull. 1971, III, n° 482 (rejet)

## **Crédit-bail immobilier**

### **3° Civ., 13 juillet 2016, pourvoi n° 15-18.924 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel qui retient que les conditions financières de la résiliation anticipée fixées par un contrat de crédit-bail n'ont pas été modifiées par un avenant, de sorte que cet avenant est dépourvu d'effet novatoire, et qu'il n'est pas démontré que cet avenant ait une incidence sur le fait que la résiliation anticipée du contrat soit plus ou moins onéreuse que sa poursuite, peut en déduire qu'en dépit de la stipulation prévoyant que le contrat et l'avenant forment un tout indivisible, le délai de prescription commence à courir à compter du contrat d'origine.*

## Rapprochements

Sur le point de départ du délai de prescription de l'action en nullité d'un crédit-bail immobilier, à rapprocher : 3e Civ., 4 octobre 2000, pourvoi n° 98-22.554, Bull. 2000, III, n° 157 (rejet), et l'arrêt cité

## Doctrine

- S. MOREIL, « Point de départ du délai de prescription de l'action en nullité du contrat de crédit-bail fondée sur l'article L. 313-9 du Code monétaire et financier », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 33, p. 66
- B. BRIGNON, « Crédit-bail immobilier - Point de départ du délai de prescription de l'action en nullité », *Annales des loyers*, octobre 2016, n°10, p. 79

## **Expropriation**

### **3° Civ., 24 mars 2016, pourvoi n° 15-14.473 (FS-P+B)**

*La cour d'appel qui déclare recevables des mémoires complémentaires déposés en dehors des délais de l'article R. 13-49 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne peut déclarer*

irrecevables les pièces qui ont été déposées simultanément ou à une date proche, sans rechercher, au besoin d'office, si elles ne viennent pas à leur soutien.

### **3<sup>e</sup> Civ., 14 avril 2016, pourvoi n° 15-25.369 (FS-P+B) QPC**

« Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre l'arrêt ayant fixé le montant des indemnités lui revenant au titre de l'expropriation, au profit de la commune de Biviers, de parcelles lui appartenant, la fondation OVE a, par mémoire distinct du 20 janvier 2016, présenté deux questions prioritaires de constitutionnalité ainsi rédigées :

« L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, applicable à la cause, est-il entaché d'incompétence négative, au regard de l'article 34 de la Constitution et des articles 4, 5, 6, 16 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, en ce qu'en ne donnant aucune définition à la notion d'intention dolosive et en laissant ainsi une trop large marge d'appréciation à l'autorité judiciaire, le législateur n'a pas apporté les garanties nécessaires à la protection du droit de propriété ?

L'article L. 13-15, II, 2° et 4° du code de l'expropriation, applicable à la cause, est-il conforme au principe d'égalité devant les charges publiques garanti par les articles 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en ce qu'il distingue les terrains réservés, que le juge doit évaluer sans tenir compte de cette affectation, et les terrains soumis à d'autres contraintes d'urbanisme, que le juge doit, au contraire, évaluer en considération de l'existence de ces servitudes? » ;

Attendu que ces dispositions sont applicables au litige et n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Que les questions, ne portant pas sur l'interprétation de dispositions constitutionnelles dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles ;

Et attendu que la première question ne présente pas un caractère sérieux en ce que, d'une part, l'élaboration des documents d'urbanisme est soumise au contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'autre part, constitue une garantie l'intervention de l'autorité judiciaire qui, conformément à son office, apprécie souverainement l'intention dolosive de l'expropriant pour écarter, au visa de l'article L. 13-15, I, alinéa 1er ou L. 13-15-II, 2° du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les servitudes et restrictions administratives affectant l'utilisation des biens ;

Attendu que la seconde question ne présente pas davantage un caractère sérieux dès lors que, l'inconstructibilité temporaire d'un terrain compris dans un emplacement réservé en vertu de l'article L. 123-1, 8° du code de l'urbanisme ayant pour objet de préserver, en vue de sa vocation future, un terrain destiné à la réalisation des projets de la collectivité publique et les possibilités légales et effectives de construction d'un terrain à bâtir pouvant être écartées lorsqu'elles révèlent l'intention dolosive de l'expropriant, le principe d'égalité, qui ne fait pas obstacle à ce qu'à des situations différentes soient appliquées des règles différentes, ne s'oppose pas à ce qu'en application des dispositions de l'article L. 13-15, II, 4° et dans l'intérêt de l'exproprié, les limitations spéciales au droit de construire imposées au bien compris dans un emplacement réservé soient écartées en vue de son évaluation à laquelle il est procédé en tenant compte des possibilités légales et effectives de construction, selon les modalités de l'article L. 13-15, II, 2° lorsqu'il s'agit d'un terrain à bâtir ; D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de les renvoyer au Conseil constitutionnel ».

### **Doctrine**

- R. HOSTIOU, « QPC. Intention dolosive et emplacements réservés : pas de renvoi au Conseil constitutionnel », *RDI*, 2016, n° 7, p. 406

### **3° Civ., 16 juin 2016, pourvoi n° 15-18.143 (FS-P+B)**

*L'extinction des droits réels et personnels existant sur un bien cédé ouvre droit à indemnisation des titulaires de ces droits.*

*Une cour d'appel ne peut faire produire des effets à une déchéance prévue par des dispositions qu'elle a déclarées inapplicables.*

#### **Doctrine**

- R. HOSTIOU, « Cession amiable : déchéance des droits réels et personnels existant sur le bien et droit à l'indemnité du sous-locataire », *RDI*, 2016, n° 9, p. 466
- S. TRINCAL, « Sommaires de jurisprudence », *Annales des Loyers*, 2016, n° 6, p. 79
- S. TRINCAL, « Cession amiable - Indemnisation d'éviction », *Annales des Loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 92

### **3° Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 15-18.508 (F-P+B)**

*Les propriétaires de parcelles dont le transfert de propriété a été annulé et qui ne sont pas en état d'être restituées doivent être indemnisés de la perte de la plus-value correspondant à la différence existant entre la valeur de ces biens au jour de la décision constatant l'impossibilité de les restituer et le montant de l'indemnité principale de dépossession qu'ils avaient perçue, augmentée des intérêts depuis son versement.*

#### **Rapprochements**

Sur les modalités de réparation du propriétaire irrégulièrement exproprié en cas d'impossibilité de restituer son bien, à rapprocher : 3e Civ., 4 décembre 2013, pourvoi n° 12-28.919, Bull. 2013, III, n° 154 (2) (cassation partielle), et l'arrêt cité

#### **Doctrine**

- R. HOSTIOU, « Expropriation illégale et pris en compte de la plus-value au cas où le bien n'est pas en état d'être restitué », *RDI*, 2016, n° 10, p. 532
- S. TRINCAL, « Impossibilité de restituer les biens expropriés - Modalités d'indemnisation », *Annales des Loyers*, octobre 2016, n° 10, p. 92

#### **Lotissement**

### **3° Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10.566 (FS-P+B)**

*Le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis et continuent à s'appliquer entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, y compris celles qui ont trait aux conditions d'utilisation du sol.*

*Après avoir relevé que l'article 15 du cahier des charges du lotissement excluait toute construction au sol d'une superficie dépassant 250 mètres carrés quelle que soit la nature ou la surface du lot ou terrain sur lequel elle était implantée et, que le bâtiment préexistant de la société Béval avait déjà une superficie de 736 mètres carrés, une cour d'appel retient à bon droit que la démolition de la totalité de l'extension, d'une superficie de 389 mètres carrés, devait être ordonnée pour faire cesser*

*le trouble subi, une telle mesure poursuivant le but légitime d'assurer le respect du cahier des charges régissant les droits des colotis et n'apparaissant pas disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte causée par l'extension litigieuse.*

### Rapprochements

N1 > Sur l'applicabilité de toutes les stipulations contenues dans le cahier des charges d'un lotissement à tous les colotis, à rapprocher : 3e Civ., 17 juin 2009, pourvoi n° 06-19.347, Bull. 2009, III, n° 147 (cassation)

### Doctrine

- « Violation du cahier des charges régissant les droits des colotis », *JCP. 2016, éd. N*, n° 5, act. 542
- « Lotissement (cahier des charges): portée et proportionnalité de la sanction », *D.*, 2016, n° 5, p. 557
- « Action en référé et cahier des charges d'un lotissement », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 6, p. 42
- P. CORNILLE, « Cahier des charges en référé : Cour de cassation versus loi ALUR ? », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 3, comm. 37
- F. KARAMANI-FELACUER, « Réaffirmation du caractère contractuel du cahier des charges d'un lotissement », *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 2016, n° 3, p. 1
- D. GILLIG, « Violation des stipulations du cahier des charges d'un lotissement : quelles conséquences ? », *JCP. 2016, éd. N*, n° 9, 1091
- J-M. ROUX, « Action en démolition - Cahier des charges – Violation - Trouble manifestement illicite - Proportionnalité à l'atteinte (oui) », *Annales des Loyers*, 2016, n° 3, p. 45
- J-L. BERGEL, « Les clauses du cahier des charges régissant les constructions ont un caractère contractuel et échappent à la caducité des règles d'urbanisme des lotissements », *RDI*, 2016, n° 4, p. 223
- A. LONGUEPEE, « Lotissement caduc - Cahier des charges - document contractuel - Pérennité », 2016, n° 4, p. 71
- P. SOLER-COUTEAUX, « Le cahier des charges d'un lotissement a un caractère contractuel, quelle que soit sa date et pour toutes ses stipulations », *RDI*, 2016, n° 5, p. 301
- W. DROSS, « Les servitudes de lotissement et la Cour de cassation, ou quand la technique juridique s'abîme dans le pof-pof », *RTD. Civ.*, 2016, n° 2, p. 394
- M. MORIN et P-L. NIEL, « À la recherche de la caducité du cahier des charges d'un lotissement », *AJDI*, 2016, p. 442

### Hypothèque

#### **3° Civ., 7 janvier 2016, pourvoi n° 14-18.360 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel retient à bon droit que, par l'effet rétroactif de la résolution de la vente d'un immeuble, les droits constitués sur celui-ci se trouvent anéantis et en déduit exactement que, le vendeur n'ayant pas la qualité de tiers détenteur, le créancier, qui avait fait inscrire une hypothèque judiciaire du chef de l'acquéreur, ne peut pas exercer un droit de suite à son encontre.*



## Rapprochements

Sur les effets de la résolution de la vente sur l'hypothèque grevant l'immeuble, à rapprocher : 3e Civ., 6 novembre 2002, pourvoi n° 01-11.882, Bull. 2002, III, n° 219 (cassation)

## Doctrine

- « L'hypothèque réelle d'un syndicat de copropriétaires pour le paiement des charges résiste-t-elle à la résolution de la vente de l'immeuble ? », *Gaz. Pal.*, 26 janvier 2016, n° 4, p. 33
- « Hypothèque (droit de suite) : portée de la résolution de la vente », *D.* 2016, p. 124
- S. PIEDELIEVRE, « Droit de l'immeuble », *JCP. 19 février 2016, éd. N*, n° 52, chron. 1087
- M. MEKKI, « Actes courants et techniques contractuelles (janvier 2015-février 2016) - Actualités législatives et jurisprudentielles », *JCP. 19 février 2016, éd. N*, n° 57, chron., 1096
- C. ALBIGES, « Notion de tiers détenteur, résolution d'une vente et exercice du droit de suite du créancier hypothécaire », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 7, p. 32

## **3° Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 14-24.795 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel qui relève qu'un recours a été exercé contre la décision de rejet du conservateur des hypothèques, qu'il ne met pas en cause sa responsabilité et qu'il est conforme aux dispositions de l'article 26 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, en déduit exactement que ce rejet est recevable, même si le conservateur des hypothèques n'est pas notamment nommément désigné dans l'assignation.*

*Un titre exécutoire délivré par un huissier de justice, qui n'est pas un jugement, n'autorise pas l'inscription d'une hypothèque judiciaire définitive.*

## Doctrine

- « Le titre exécutoire n'autorise pas l'inscription d'une hypothèque judiciaire définitive », *Gaz. Pal.*, 9 février 2016, n° 6, p. 42
- C. LAPORTE, « Inscription d'hypothèque judiciaire définitive », *Procédures*, février 2016, n° 2, comm. 47

## **3° Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 14-29.337 (FS-P+B)**

*La conversion de l'hypothèque provisoire en hypothèque définitive est régulière lorsque, à la date à laquelle il a été procédé à la publicité définitive de l'hypothèque judiciaire, le jugement constatant les droits du créancier a acquis force de chose jugée, laquelle s'apprécie uniquement dans les rapports entre le créancier et le débiteur du chef duquel l'inscription a été prise.*

## Rapprochements

Sur la régularité de l'inscription définitive d'une hypothèque judiciaire soumise à la nécessité d'un titre ayant acquis force de chose jugée à la date de conversion de l'hypothèque provisoire, à rapprocher : 3e Civ., 16 janvier 2008, pourvoi n° 07-10.084, Bull.

2008, III, n° 10 (rejet)

### Doctrine

- B. BRIGNON, « Inscription d'une hypothèque judiciaire définitive », *Annales des loyers*, mai 2016, n° 5, p. 57
- L. LAUVERGNAT, « Confirmation de l'hypothèque provisoire : à quel moment la décision acquiert-elle force de chose jugée ? », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 18, p. 78

## **Protection de la nature et de l'environnement**

### **3° Civ., 23 juin 2016, pourvoi n° 15-11.440 (FS-P+B)**

*Dès lors que le réaménagement du site, auquel est tenu l'exploitant d'une installation classée qu'il cesse d'exploiter, fait partie intégrante de l'activité exercée, l'indemnité d'occupation, due par le locataire exploitant qui se maintient dans les lieux pour satisfaire à cette obligation, doit être fixée par référence au loyer prévu au bail pendant l'exécution de son obligation légale de remise en état du site sur lequel il a exploité une installation classée.*

### Doctrine

- S. GERRY-VERGNIERES, « Fixation de l'indemnité d'occupation due pendant la remise en état d'un site classé », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 34, p. 24
- A. CERATI-GAUTHIER, « Régime du bail en présence d'une obligation de remise en état », *JCP. 2016, éd. E*, n° 38, p. 44
- « Bail commercial – extinction du bail – effets – en présence d'une installation classée – paiement d'une indemnité d'occupation – évaluation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, octobre 2016, n°10, p. 672

## **Responsabilité des constructeurs**

### **3° Civ., 7 janvier 2016, pourvois n° 14-24.777 et 14-24.842 (FS-P+B)**

*L'action récursoire du vendeur, exercée contre l'architecte ayant conçu un ouvrage sans respecter une servitude non aedificandi dont il avait connaissance, qui tend à l'indemnisation du préjudice que lui cause l'obligation de garantir les acquéreurs de l'éviction qu'ils subissent en raison du non-respect de cette servitude, relève de la responsabilité civile de droit commun qui se prescrivait par trente ans avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription civile.*

### Doctrine

- J. ZAVARO, M. ZAVARO, « Prescription de l'action contre les constructeurs en cas de démolition à la suite de la violation d'une servitude », *Annales des loyers*, avril 2016, n°4, p. 93
- M-L, PAGES-DE VARENNE, « Responsabilité contractuelle de l'architecte et délai de recours du maître d'ouvrage », *Construction-Urbanisme*, mars 2016, comm. 39
- P. MALINVAUD, « L'action récursoire du maître d'ouvrage vendeur contre le constructeur en cas de démolition pour violation d'une servitude », *RDI*, 15 mars

2016, n°3, p. 155

- F. COLLARD et E. MEILLER, « La vente de l'immeuble violant une servitude », *JCP. 11 mars 2016*, éd. N, n°10, 1094
- M-L. BESSON, « Vente d'un bien grevé d'une servitude non respectée : qui du notaire ou de l'architecte est responsable ? », *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> février 2016, n°2, p. 4
- « Non-respect d'une servitude *non aedificandi* : le vendeur doit garantir l'acquéreur, mais en fin de compte, c'est l'homme de l'art qui est responsable », *Gaz. Pal.*, 26 janvier 2016, n°4, p. 35
- « Violation d'une servitude et responsabilité du vendeur », *JCP. 22 janvier 2016*, éd. N, n°3, p. 173
- J-P. TRICOIRE, « Méconnaissance d'une servitude *non aedificandi*, suite à la revente d'une maison mal implantée par un architecte », *Gaz. Pal.*, 10 mai 2016, n°17, p. 69
- N. LE RUDULIER, « Action récursoire du vendeur contre l'architecte », *AJDI*, 31 mai 2016, n°5, p. 379

### **3° Civ., 7 janvier 2016, pourvois n° 14-17.033 et 14-17.669 (FS-P+B)**

*Le délai de prescription de l'action contractuelle directe du maître de l'ouvrage contre le fabricant, fondée sur le manquement au devoir d'information et de conseil, court à compter de la livraison des matériaux à l'entrepreneur.*

#### **Rapprochements**

Sur le point de départ du délai de prescription d'une action contractuelle directe du maître de l'ouvrage contre le fabricant, à rapprocher : 3e Civ., 26 juin 2002, pourvoi n° 00-12.023, Bull. 2002, III, n° 148 (rejet)

#### **Doctrine**

- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Responsabilité du fabricant de matériaux », *Annales des loyers*, avril 2016, n°4, p. 96
- M. PARMENTIER, Chronique de jurisprudence de droit immobilier, *Gaz. Pal.*, 23 février 2016, n°8, p. 85
- J-P. KARILA, « EPERS : fabrication « sur mesure » : critère suffisant ou nécessaire ? », *RGDA*, mars 2016, n° 3, p. 141
- M. POUMAREDE, « Pose défectueuse de panneaux d'isolation : quelles responsabilités ? », *RDI*, 2016, p. 157

### **3° Civ., 18 février 2016, pourvoi n°15-10.750 (F-P+B)**

*Les désordres qui affectent le revêtement végétal d'une étanchéité, ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination et concernant un élément dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner, ne relèvent pas de la garantie de bon fonctionnement.*

#### **Rapprochements**

Sur l'exclusion de l'application de la garantie légale de bon fonctionnement à l'élément dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner, à rapprocher : 3e Civ., 11 septembre 2013, pourvoi n° 12-19.483, Bull. 2013, III, n° 103 (rejet), et les arrêts cités

## Doctrine

- P. MALINVAUD, « La végétalisation des toitures est un élément d'équipement dissociable inerte », *RDI*, avril 2016, n°4, p. 232
- M-L. PAGES-DE VARENNE, « Revêtement végétal et élément d'équipement », *Construction-Urbanisme*, avril 2016, n°4, comm. 55
- F-X. AJACCIO et autres, « Garantie de bon fonctionnement : verte prairie...inerte », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 17, p. 74

## Société civile immobilière

### 3<sup>e</sup> Civ., 4 mai 2016, pourvoi n° 14-28.243 (FS-P+B)

*Une cour d'appel, ayant retenu à bon droit que, faute d'avoir été immatriculée au registre du commerce et des sociétés dans le délai prévu par l'article 44 de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 rendu applicable au territoire de la Nouvelle-Calédonie par l'article 12 de l'ordonnance n° 2004-823 du 19 août 2004 publiée le 21 août 2004, une société civile immobilière, dépourvue de personnalité morale, était soumise aux règles applicables aux sociétés en participation et que, n'ayant pas été organisée par un pacte conforme à celui d'une société en participation à durée déterminée, cette société était nécessairement à durée indéterminée, en déduit exactement que le créancier personnel d'un associé, exerçant l'action oblique, était fondé à demander la dissolution de la société, l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision et la licitation de l'immeuble.*

## Doctrine

- « Faute d'immatriculation au RCS, une SCI est soumise aux règles de la société en participation », *JCP. 19 mai 2016, éd. E*, n°20, act. 433
- J-M. MOULIN, « Une SCI non immatriculée au RCS doit être traitée comme une société en participation », *LPA*, 2016, n° 183, p. 11
- A-F. ZATTARA-GROS, « La vie des anciennes sociétés civiles non immatriculées n'est pas un long fleuve tranquille », *Gaz. Pal.*, n° 30, 2016, p. 70

### 3<sup>e</sup> Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-15.172 (FS-P+B)

*Une cour d'appel retient exactement qu'une assemblée générale d'une SCI, ayant pour objet des décisions collectives autres que celles qui concernent l'affectation des bénéfices, ne saurait être annulée au motif que l'usufruitier de parts sociales n'a pas été convoqué pour y participer.*

## Urbanisme

### 3<sup>e</sup> Civ., 24 mars 2016, pourvoi n° 15-10.215 (FS-P+B)

*Le point de départ du délai de dix ans de soumission au régime de la copropriété prévu par l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme pour déterminer les exceptions à l'application du droit de préemption urbain court, à défaut de publication au fichier immobilier de tout règlement de copropriété depuis au moins dix ans, à compter de celle de l'état descriptif de division.*

## Doctrine

- J-M. ROUX, « Droit de préemption urbain – Délai de dix ans - Point de départ – Publication de l'état descriptif de division », *Annales des loyers*, mai 2016, n°5, p. 80
- « Cession de lot de copropriété à usage d'habitation et droit de préemption urbain », *Rev. Loyers*, mai 2016, n° 967
- C. SIZAIRE, « Droit de préemption urbain simple et vente d'un lot de copropriété », *Construction – Urbanisme*, mai 2016, n°5, comm. 79
- « Droit de préemption et lots de copropriété », *AJDA*, 11 avril 2016, n°12, p. 635
- G. VIGNERON, « Exercice de la préemption sur un immeuble en copropriété », *Revue Loyers et copropriété*, mai 2016, n° 5, comm. 136
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Cession de lot de copropriété à usage d'habitation et droit de préemption urbain », *Rev. Loyers*, 2016, p. 259

### **3° Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-15.011 (FS-P+B)**

*Ayant retenu qu'une société civile immobilière, qui avait fait réaliser sans autorisation des travaux d'aménagement sur un terrain qu'elle avait acquis en connaissance de son classement en zone ND (espace boisé classé) du plan d'occupation des sols, puis en zone naturelle N (espace boisé classé) du plan local d'urbanisme, ne démontrait pas que ses membres y étaient établis depuis plusieurs années, ce dont il résulte qu'ils n'avaient pas entretenu avec les lieux des liens suffisamment étroits et continus pour qu'ils soient considérés comme étant leur domicile, une cour d'appel justifie légalement sa décision d'ordonner en référé, à la demande d'une commune, la démolition des aménagements, la remise en état des lieux et l'enlèvement de caravanes, l'ingérence de la commune, qui visait à la protection de l'environnement, n'étant pas disproportionnée.*

### **Rapprochements**

Sur la proportionnalité des mesures ordonnées pour faire cesser le trouble manifestement illicite au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile garanti par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, à rapprocher : 3e Civ., 17 décembre 2015, pourvoi n° 14-22.095, en cours de publication (cassation), et les arrêts cités

### **Doctrine**

- « Travaux sans autorisation en zone protégée et notion de domicile », *Gaz. Pal.*, 10 mai 2016, n°17, p. 51
- P. CORNILLE, « Habilitation illicite en zone naturelle, droit au domicile et droits conventionnels fondamentaux », *Construction-Urbanisme*, 2016, n° 5, p. 14

### **3° Civ., 4 mai 2016, pourvoi n° 15-14.892 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, qui retient exactement qu'une décision définitive s'entend d'une décision contre laquelle aucune voie de recours ordinaire ne peut plus être exercée, en déduit à bon droit que l'arrêt d'appel qui fixe le prix de cession d'un immeuble préempté par une communauté d'agglomération est une décision définitive au sens de l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme qui ouvre aux parties un délai de deux mois à compter de cette décision pour accepter le prix judiciairement fixé ou renoncer à la mutation.*

### **Rapprochements**

Sur la qualification de décision définitive de l'arrêt d'appel rendu par la juridiction de l'expropriation fixant le prix de cession, à rapprocher : 3e Civ., 27 juin 1990, pourvoi n° 89-14.389, Bull. 1990, III, n° 160 (rejet) ; 3e Civ., 4 décembre 1996, pourvoi n° 95-70.088, Bull. 1996, III, n° 232 (rejet)

#### Doctrine

- P. SOLER-COUTEAUX, « Une décision juridictionnelle définitive est celle contre laquelle aucune voie de recours suspensive d'exécution ne peut plus être exercée », *RDI*, 2016, n° 9, p. 494
- D. CHOLET, « Le droit effectif au pourvoi et la décision définitive du droit de l'urbanisme », *JCP. 2016, éd. G*, n° 22, 1055

#### **3° Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.916 (FS-P+B)**

*La déclaration d'intention d'aliéner qui résulte de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, ne comporte pas l'obligation, pour le vendeur, d'informer le titulaire du droit de préemption qu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été antérieurement exploitée sur le terrain objet de la vente.*

*En conséquence, le titulaire du droit de préemption ne peut invoquer un manquement du vendeur à l'obligation d'information qui pèse sur lui en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement pour refuser de signer l'acte de vente.*

#### Doctrine

- M-C. DE MONTECLER, « Informations dues au titulaire du droit de préemption », *AJDA*, 2016, 1720
- X. COUTON, « Droit de préemption urbain – DIA et devoir d'information du vendeur », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 10, comm. 130

#### **Vente immobilière**

#### **3° Civ., 7 janvier 2016, pourvoi n° 14-18.561 (FS-P+B)**

*Ayant relevé que, même si un diagnostic, réalisé en application de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, avait révélé le véritable état des sous-sols, l'erreur de diagnostic n'était pas à l'origine des désordres et les travaux de reprise auraient dû être entrepris par le vendeur, une cour d'appel, qui a pu exclure le lien de causalité entre l'erreur du diagnostiqueur et l'obligation du vendeur de recourir aux travaux, justifie légalement sa décision de fixer le préjudice au surcoût des travaux rendus nécessaires par l'aggravation des désordres entre la date du diagnostic et celle de la réalisation des travaux de reprise.*

#### Doctrine

- S. PIEDELIEVRE, « Droit de l'immeuble », *JCP. 2016, éd. N*, n° 7-8, 1087
- P. JOURDAIN, « La responsabilité du diagnostiqueur encore à la une », *RTD Civ.*, n° 2, 2016, p. 373
- H. GROUDEL, « Incidence de l'absence de déclaration d'un chantier sur l'assurance de responsabilité d'un architecte », *RCA*, 2016, n° 4, p. 41

- P. DESSUET, « La non-déclaration du chantier dans le cadre d'un police annuelle ne peut justifier une non-assurance mais relève des sanctions applicables à la fausse déclaration du risque », *RGDA*, 2016, n° 4, p. 182
- M-L. PAGES-DE-VARENNE, « Non-déclaration : absence d'assurance ou réduction proportionnelle ? », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 3, p. 34
- C. VIGILONE, « Erreur de diagnostic immobilier : un préjudice limité à l'aggravation du dommage », *Revue Lamy Droit Civil*, 2016, n° 135, p. 23
- M. PARMENTIER, « Responsabilité d'un diagnostiqueur : quel préjudice réparable ? », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 8, p. 85
- M-L. BESSON, La responsabilité de l'architecte diagnostiqueur : la nécessité d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice, *Droit de l'immobilier et urbanisme*, 1<sup>er</sup> mars 2016, n°3, p. 7

### **3<sup>e</sup> Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 15-11.140 (FS-P+B)**

*La faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne concerne que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation et ne s'applique pas à la vente d'un terrain à bâtir.*

#### Doctrine

- « Droit de rétractation de l'acquéreur immobilier : la vente d'un terrain à bâtir n'est pas concernée », *CCC*, mai 2016, n°5, comm. 113
- C. COUTANT-LAPALUS, « Droit de rétractation – Terrain à bâtir », *Annales des loyers*, avril 2016, n°4, p. 77
- « Vente immobilière - conclusion de la vente - délai de rétractation - immeubles visés », *RJDA*, avril 2016, n°4, p. 270
- F. ROUVIERE, « Pas de faculté de rétractation pour l'achat d'un terrain à bâtir », *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 1<sup>er</sup> avril 2016, n°4, p. 1
- C. SIZAIRE, « Article L. 271-1 du CCH et intentions de l'acquéreur », *Construction-Urbanisme*, mars 2016, n°3, comm. 45
- J. PAYET, *JCP. mars 2016, éd. N, chron.*, 1090, spéc. n° 9

### **3<sup>e</sup> Civ., 11 février 2016, pourvois n° 14-25.682 et 15-50.079 (FS-P+B)**

*Seuls doivent être pris en compte, pour le calcul du nombre de logements rendant applicables les dispositions de l'article 10-1-I-A de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, les logements susceptibles d'être offerts à la location présentant les caractéristiques de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.*

#### Doctrine

- N. YANKELEVITCH, « Article 10-1 I A loi du 31 décembre 1975 – Vente à la découpe – Seuil des dix logements », *Annales des loyers*, mai 2016, n°5, p.52
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Droit de préemption du locataire : calcul du seuil de dix logements », *Loyers et copropriété*, avril 2016, n°4, comm. 84
- « Champ d'application des dispositions relatives au droit de préemption », *JCP. 4 mars 2016, éd. N, n°9, act.* 332

- C. COUTANT-LAPALUS, « Vente d'un immeuble entier – Droit de préemption des occupants – Caractéristiques du logement », *Annales des loyers*, avril 2016, n°4, p. 80
- « Bail d'habitation - vente du local - vente de plus de dix logements dans un même immeuble - appréciation du nombre de logements - calcul du nombre de logements », *RJDA*, mai 2016, n°5, 358
- Y. ROUQUET, « Vente à la découpe : calcul du seuil ouvrant droit à préemption », *D.*, 2016, somm., p. 425

### **3° Civ., 18 février 2016, pourvoi n° 14-26.464 (FS-P+B)**

*Le créancier hypothécaire colloqué sur le prix de vente d'un bien est tenu des conséquences de la nullité de la vente qui est imputable à sa faute.*

#### Doctrine

- F. ROUVIERE, « Nullité de la vente et responsabilité du créancier hypothécaire », *Droit de l'immobilier et de l'urbanisme*, 1<sup>er</sup> avril 2016, n°4, p. 3
- P. DELEBECQUE, « Droit des sûretés », *JCP. 2016, éd. G, chron.*, 553, spéc. n° 15

### **3° Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-13.064 (FS-P+B)**

*La signature par les acquéreurs de l'acte authentique de vente sans réserve quant à l'absence de notification du contrat préliminaire de réservation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception séparée à chacun d'entre eux vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.*

#### Doctrine

- « Renonciation tacite à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation », *JCP. 21 avril 2016, éd. E, n°16-17, act.* 343
- « Signature sans réserve d'un acte authentique et irrégularité de la notification du droit de rétractation », *JCP. 22 avril 2016, éd. N, n°16-17, act.* 556
- S. LE GAC-PECH, « Réticence dolosive et violation d'une obligation précontractuelle d'information : un dispositif de droit commun insuffisamment protecteur du consommateur », *JCP. 2016, éd. E, II*, 1403
- L. LEVENEUR, « Irrégularité de la notification nécessaire à la purge du droit de rétractation de l'acquéreur d'un bien d'habitation : l'acte authentique de vente peut-il être valablement établi ? », *CCC.*, 2016, comm. n° 162
- M. PARMENTIER, « Renonciation à se prévaloir d'une notification irrégulière », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 28, p. 78

### **3° Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-14.996 (FS-P+B)**

*Viole l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de l'acquéreur d'un immeuble en paiement de dommages-intérêts correspondant au surcoût des travaux de désamiantage, retient qu'il n'établit pas l'existence d'un lien de cause à effet entre la différence d'ampleur du repérage de composants recélant de l'amiante entre les deux rapports établis par le même diagnostiqueur à six années d'intervalle et le préjudice qui résulterait*



*de la hausse du coût du désamiantage dès lors qu'il devait y faire procéder lors de la démolition, alors qu'il résultait de ses constatations que ce professionnel avait manqué à ses obligations légales lors de l'établissement du premier diagnostic, en l'absence d'identification de tout l'amiante repérable visuellement, de sorte qu'il existait un lien de causalité entre la faute retenue et le préjudice allégué.*

### Doctrine

- « Diagnostic d'amiante en deux épisodes : la responsabilité du diagnostiqueur », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 17, p. 51
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Diagnostic technique.- Responsabilité du diagnostiqueur », *Annales des Loyers*, 2016, n° 7-8, p. 100

### **3° Civ., 19 mai 2016, pourvois n° 15-11.441, 15-11.444 et 15-13.468 (FS-P+B)**

*La restitution du capital restant dû à une banque, résultant de l'anéantissement d'un contrat de prêt, ne constitue pas, en elle-même, à l'inverse de la perte des intérêts conventionnels, un préjudice réparable.*

*Viole l'article 1382 du code civil la cour d'appel qui retient que les préjudices résultant pour les banques de l'annulation des prêts en lien direct avec la faute commise par les notaires comprenaient le montant des capitaux empruntés, sous déduction des sommes encaissées, et les intérêts au taux conventionnel limités dans la durée.*

### Rapprochements

Sur les effets de l'annulation d'un prêt, à rapprocher : 1re Civ., 2 juillet 2014, pourvois n° 12-28.615 et 13-17.280, Bull. 2014, I, n° 123 (cassation partielle sans renvoi), et l'arrêt cité

### Doctrine

- « Règles communes – Conclusion de la vente – Intervention d'un tiers – Notaire – Responsabilité – Préjudice indemnisable en cas de nullité d'un acte de vente », *RJDA*, 2016, n° 8, p. 609
- B. BRIGNON, « Contrat de prêt – Nullité », *Annales des Loyers*, 2016, n° 9, p. 78

### **3° Civ., 19 mai 2016, pourvoi n° 15-12.408 (FS-P+B)**

*Viole l'article 10-1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996, ensemble l'article L. 1334-7 du code de la santé publique applicable en la cause, la cour d'appel qui rejette la demande de l'acquéreur d'un immeuble tendant à obtenir le paiement du surcoût du désamiantage non détecté par le diagnostiqueur, après avoir retenu que l'imprécision des rapports établis par celui-ci, sans distinction entre celui avant la vente et celui avant les travaux, entraînait sa responsabilité en conception et en réalisation alors que l'état mentionné au premier alinéa du second texte précité garantit l'acquéreur contre les risques d'amiante.*

### Rapprochements

Sur le préjudice subi par l'acquéreur devant être réparé par le diagnostiqueur en cas de diagnostic erroné, à rapprocher : Ch. mixte, 8 juillet 2015, pourvoi n° 13-26.686, en cours de publication (rejet), et l'arrêt cité

## Doctrine

- « Manquements fautifs du diagnostiqueur dans sa détection d'amiante : préjudice ? », *JCP. 2016, éd. N*, n° 22-23, act. 711
- « Le préjudice né des manquements fautifs du diagnostiqueur dans sa détection d'amiante correspond au coût du désamiantage », *JCP. 2016, éd. E*, n° 22, act. 478
- F. CORNETTE, « Indemnisation de l'acheteur par le diagnostiqueur immobilier en cas d'erreur de diagnostic », *Rev. Loyers*, 2016, 968
- L. LEVENEUR, « Erreur du diagnostiqueur: garantie pour l'acquéreur... », *CCC*, 1016, n° 8-9, comm. 183
- C. SIZAIRE, « Responsabilité du diagnostiqueur en présence d'amiante et préjudice réparable », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 9, comm. 127

### 3<sup>e</sup> Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 14-28.839 (FS-P+B)

*Une cour d'appel, qui constate que la vente d'un immeuble est intervenue entre deux professionnels de même spécialité et que l'acquéreur ne rapporte pas la preuve que le vendeur avait connaissance de la présence d'amiante dans les locaux vendus, peut en déduire que la clause de non-garantie des vices cachés stipulée à l'acte de vente doit recevoir application.*

*Il résulte de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 2° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné.*

## Rapprochements

N1 > Sur l'application d'une clause de non-garantie des vices cachés dans une vente conclue entre professionnels de même spécialité, à rapprocher : Com., 3 février 1998, pourvoi n° 95-18.602, Bull. 1998, IV, n° 60 (cassation partielle), et les arrêts cités ; Com., 19 mars 2013, pourvoi n° 11-26.566, Bull. 2013, IV, n° 45 (3) (rejet), et les arrêts cités. N2 > Sur le préjudice réparable par le diagnostiqueur en cas de diagnostic erroné, à rapprocher : 3<sup>e</sup> Civ., 15 octobre 2015, pourvoi n° 14-18.077, en cours de publication (cassation partielle), et les arrêts cités

## Doctrine

- C. SIZAIRE, « Responsabilité du diagnostiqueur en présence d'amiante et préjudice réparable », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 9, comm. 127
- B. BRIGNON, « Clause de non-garantie des vices cachés », *Annales des Loyers*, 2016, n° 9, p. 78
- C. COUTANT-LAPALUS, « Clause évasive de garantie des vices cachés - Responsabilité du diagnostiqueur - Amiante », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 88
- J. ZAVARO et M. ZAVARO, « Diagnostic technique - Etendue de la responsabilité du diagnostiqueur », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 95

### 3<sup>e</sup> Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 15-12.447 (FS-P+B)

*Les défauts esthétiques, notamment de coloration, affectant la chose vendue constituent un défaut de conformité engageant la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation de délivrer une chose conforme.*

*Viole en conséquence les articles 1147 et 1604 du code civil la cour d'appel qui rejette la demande formée sur le fondement de l'obligation de délivrance en retenant que les ardoises commandées ont bien été livrées.*

#### Doctrine

- P. MALINVAUD, « La garantie de conformité du vendeur de tuiles est due en cas de défauts esthétiques, notamment de coloration », *RDI*, 2016, n° 9, p. 478

#### **3° Civ., 13 juillet 2016, pourvoi n° 14-26.958 (FS-P+B)**

*En raison de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité liée à l'utilisation de la chose vendue ou à l'usure résultant de cette utilisation.*

#### Rapprochements

Sur l'effet rétroactif de la résolution de la vente sur les obligations de l'acquéreur, dans le même sens que : 1re Civ., 15 mai 2007, pourvoi n° 05-16.926, Bull. 2007, I, n° 193 (1) (cassation partielle), et l'arrêt cité ; Com., 30 octobre 2007, pourvoi n° 05-17.882, Bull. 2007, IV, n° 231 (rejet), et l'arrêt cité ; 1re Civ., 19 février 2014, pourvoi n° 12-15.520, Bull. 2014, I, n° 26 (rejet)

#### Doctrine

- C. BERLAUD, « Conséquences du non-paiement du prix par l'acquéreur d'un bien immobilier », *Gaz. Pal.*, 2016, n° 30, p. 45
- C. SIZAIRE, « Résolution de la vente et régime des restitutions », *Construction – Urbanisme*, 2016, n° 9, comm. 126
- C. COUTANT-LAPALUS, « Défaut de paiement du prix - Résolution de la vente - Effets », *Annales de loyers*, octobre 2016, n°10, p. 90

#### **3° Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-21.630 (FS-P+B)**

*Sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente.*

#### Rapprochements

Sur l'action en responsabilité contractuelle de droit commun engagée par les acquéreurs successifs, à rapprocher : 3e Civ., 7 mai 2014, pourvoi n° 13-16.400, Bull. 2014, III, n° 61 (cassation), et l'arrêt cité. Sur l'action en garantie décennale engagée par les acquéreurs successifs de l'immeuble, à rapprocher : 3e Civ., 7 mai 2014, pourvoi n° 13-16.400, Bull. 2014, III, n° 61 (cassation), et l'arrêt cité

#### **3° Civ., 27 octobre 2016, pourvoi n° 15-23.846 (FS-P+B)**

*Viole les articles 1599 et 1637 du code civil, le premier texte, par refus d'application, et le second,*

*par fausse application, la cour d'appel qui retient que le fait pour un acquéreur de se voir privé de la jouissance d'une partie d'un terrain vendu s'analyse en une éviction partielle dès lors que le contrat de vente, unique, n'a pas été résilié dans son intégralité, alors que le contrat de vente de la parcelle avait été annulé pour vente de la chose d'autrui.*

**3<sup>e</sup> Civ., 27 octobre 2016, pourvoi n° 15-24.232 (FS-P+B)**

*A la qualité de vendeur professionnel une société civile immobilière qui, ayant pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, a acquis une ferme qu'elle a fait transformer en logements d'habitation dont elle a vendu une partie et loué le reste et a immédiatement transformer en logements d'habitation dont elle a vendu une partie et loué le reste et a immédiatement réinvesti les profits retirés dans une autre opération immobilière.*