



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

Bureau du contentieux de la troisième chambre civile

Version actualisée au : 26/10/2017

---

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

*novembre 2016 – octobre 2017*

---

*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

SECTION DE LA PROPRIETE, DE LA COPROPRIETE ET DES BAUX.....	<u>2</u>
Bail (règles générales).....	<u>2</u>
Bail commercial.....	<u>5</u>
Bail d'habitation.....	<u>10</u>
Bail professionnel.....	<u>15</u>
Bail rural.....	<u>15</u>
Copropriété.....	<u>18</u>
Propriété.....	<u>22</u>
Safer.....	<u>26</u>
Servitude.....	<u>27</u>
SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE IMMOBILIERE.....	<u>28</u>
Association syndicale.....	<u>28</u>
Assurance-construction.....	<u>28</u>
Construction immobilière.....	<u>29</u>
Contrat d'entreprise.....	<u>32</u>
Expropriation.....	<u>36</u>
Protection de la nature et de l'environnement.....	<u>37</u>
Publicité foncière.....	<u>37</u>
Responsabilité des constructeurs.....	<u>38</u>
Sûretés réelles immobilières.....	<u>39</u>
Urbanisme.....	<u>39</u>
Vente immobilière.....	<u>42</u>

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

#### Bail (règles générales)

##### 3<sup>e</sup> Civ., 12 janvier 2017, pourvoi n° 16-10.324 (FS-P+B+I)

*Tous les copreneurs solidaires sont tenus au paiement des loyers et des charges jusqu'à l'extinction du bail.*

*Ne constitue pas une clause abusive, au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la clause qui prévoit que, pour les colocataires, la solidarité continuera à produire ses effets "pendant une durée minimum de trois années" après la délivrance d'un congé par l'un d'entre eux.*

#### Doctrine :

- H. BARBIER, « Les différences de nature et de régime entre les clauses illicites : clause abusive, clause contraire aux droits fondamentaux, clause illégale », *RTD civ.* 2017. 129
- C. BERLAUD, « Dura lex, sed lex du contrat pour la colocataire sortante », *Gaz. Pal.* n° 4, 2017, p. 29
- S. BERNHEIM-DESVAUX, « La clause de solidarité à durée déterminée stipulée dans un bail d'habitation n'est pas abusive », *CCC* n° 3, 2017, comm. 64
- J. CASEY, « La clause de solidarité du bail des concubins ne constitue pas une clause abusive », *AJ fam.* 2017. 199

- P-Y. GAUTIER, « De l'obligation solidaire des colocataires ordinaires », *RTD civ.* 2017. 418
- M. MOREAU et J. ADDA, « Bail d'habitation et droit de la consommation », *AJDI* 2017. 498
- M. PARMENTIER, « La clause de solidarité entre copreneurs ne peut être qualifiée, par principe, de *clause abusive* ! », *Gaz. Pal.* n° 9, 2017, p. 66
- S. PIEDELIEVRE, « Clauses abusives et contrat de bail », *Gaz. Pal.* n° 14, 2017, 23
- Y. ROUQUET, « Bail d'habitation : portée d'une clause de solidarité », *AJDI* n° 5, 2017, 358
- J-B. SEUBE, « Clause de solidarité dans le bail : entre discrimination et déséquilibre significatif », *Revue des Contrats*, juin 2017, n° 2, p. 276
- S. TISSEYRE, « La solidarité conventionnelle des copreneurs, qui survit au congé donné par l'un d'eux, n'a pas un caractère abusif ! », *D.* n° 8, 2017, 43
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Clause de solidarité entre colocataires : caractère discriminatoire de la clause ? », *Loyers et Copropriété* n° 4, 2017, comm. 40

**3<sup>e</sup> Civ., 2 mars 2017, pourvoi n°15-24.876 (FS-P+B)**

*Une clause subrogeant le preneur dans les droits du bailleur envers l'assureur dommages-ouvrage n'est pas de nature à exonérer le bailleur de la garantie légale instituée par l'article 1721 du code civil.*

Doctrine :

- A. CERATI-GAUTHIER, *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> avril 2017, pp. 50-57
- D. FORESTIER, « Effets et étendue d'une clause de subrogation », *Opérations immobilières*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 96, p. 53
- *RJDA*. 1<sup>er</sup> mai 2017, n° 5, p. 362

**3<sup>e</sup> Civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 16-10.366 (F-P+B)**

*Le moyen tiré de l'existence d'une contestation sérieuse sur la validité d'un commandement de payer visant la clause résolutoire ne constitue pas une exception de procédure mais un moyen de nature à faire obstacle aux pouvoirs du juge des référés.*

Doctrine :

- F. DE LA VAISSIERE, « Une contestation sérieuse n'est pas une exception de procédure », *AJDI*. 1<sup>er</sup> sept. 2017, n° 9, p. 609-610
- D. LIPMAN-W. BOCCARA, *Administrer*, 1<sup>er</sup> mai 2017, n° 509, p. 21-22
- Y. STRICKLER, « Le défaut de pouvoir du juge est sanctionné par une fin de non-recevoir », *Procédures*, juin 2017, n°6, comm. 123

**3<sup>e</sup> Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-13.625 (FS-P+B+I)**

*La locataire ne peut se prévaloir de l'acquisition d'une clause résolutoire, stipulée au seul profit du bailleur, lorsque celui-ci demande la poursuite du bail.*

Doctrine :

- B. BRIGNON, « Clause résolutoire implicitement stipulée au seul profit du bailleur », *JCP E* n° 25, 2017, 1352
- E. CHAVANCE, « Sur la clause résolutoire invoquée par le locataire », *Loyers et Copropriété* n° 6, 2017, comm. 139
- J. MONEGER, « Clause résolutoire. Clause stipulée en faveur du seul bailleur. Option du bailleur pour la poursuite du bail », *RTD com.* 2017. 291
- Y. ROUQUET, « Résiliation de plein droit du bail : le bailleur garde la main », *D. actualités*, 2 mai 2017
- M. TIREL, « Précisions sur la mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit », *D.*

**3° Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-15.743 (FS-P+B+I)**

*Les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à un salarié bénéficiaire d'un logement de fonction qui n'occupe pas les lieux en vertu d'un bail.*

Doctrine :

- M. GHIGLINO, « Sort de l'occupant à la suite de la vente de son logement de fonction », *D. actualités*, 11 juillet 2017
- M. PARMENTIER, « Logement social : le supplément de loyer de solidarité est-il applicable au logement fourni à titre d'accessoire au contrat de travail ? », *Gaz. Pal* n° 30, 2017, p. 53
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Logement accessoire à un contrat de travail : qualification et régime », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 182

**3° Civ., 4 juillet 2017, pourvoi n° 17-70.008 (P+B+R+I)**

*Ne présente pas de difficulté sérieuse permettant la saisine pour avis de la Cour de cassation la question de savoir si l'indemnité d'occupation due par un locataire après acquisition de la clause résolutoire insérée dans un contrat de bail peut faire l'objet d'une indexation sur un indice déterminé dans ce contrat ou, à défaut, si le principe de la réparation intégrale du préjudice justifie de pouvoir indexer une indemnité d'occupation dès lors que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour évaluer le montant d'une indemnité due par un occupant sans droit ni titre et peuvent donc, conformément au principe de la réparation intégrale, l'assortir des modalités qu'ils estiment nécessaires.*

Doctrine :

- B. VIAL-PEDROLETTI, « Possibilité d'indexer l'indemnité d'occupation ? », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 184

**Bail à nourriture**

**3° Civ., 23 mars 2017, pourvoi n° 16-13.060 (FS-P+B+I)**

*Une sommation de payer n'équivaut pas à une mise en demeure d'exécuter une obligation stipulée en nature.*

*Dès lors, doit-être cassé l'arrêt qui, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail à nourriture, retient que, par la sommation de payer délivrée à sa débitrice, le créancier d'aliments a fait valoir son état de besoin, qu'elle n'en a pas réglé les causes, ni offert d'exécuter en nature son obligation et qu'elle n'a pas fourni d'éléments en caractérisant l'exécution.*

Doctrine :

- C. BERLAUD, « Le bail à nourriture : une sommation de payer ne vaut pas mise en demeure d'exécuter », *Gaz. Pal.* n° 15, 2017, p. 43
- C. BERLAUD, « Le preneur mauvais payeur n'est pas bénéficiaire de la clause résolutoire », *Gaz. Pal.* n° 19, 2017, p. 38
- C-E. BRAULT, « Le preneur ne peut invoquer une clause résolutoire stipulée au seul profit du bailleur », *Gaz. Pal* n° 26, 2017, p. 67
- R. LAHER, « De l'art de distinguer mise en demeure et sommation de payer : l'exemple du bail à nourriture », *LPA* n° 107, 2017, p. 13
- L. LEVENEUR, « Interprétation stricte de la clause résolutoire », *CCC* n° 6, 2017, comm. 117
- D. PELET, « Une sommation de payer ne vaut pas mise en demeure d'exécuter une

## **Bail commercial**

### **3<sup>e</sup> 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.*

#### **Doctrine :**

- J-. BARBIER, « Le loyer commercial entre désordre contractuel et ordre public », *Gaz. Pal.* n° 11, 2017, p. 53
- J-D. BARBIER, « Loyer variable : fixation du loyer minimum garanti », *Administrer* n° 503, 2016, p. 36
- C-E. BRAULT, « Loyer variable et pouvoir du juge pour fixer le loyer minimum garanti », *Gaz. Pal.* n° 11, 2017, p. 68
- P-H. BRAULT, « Sur la fixation du loyer de base en renouvellement à la valeur locative selon les critères définis à l'article L. 145-33 du Code de commerce en présence d'un bail à structure binaire », *Loyers et Copropriété* n° 12, 2016, comm. 253
- B. BRIGNON, « Soumission du loyer binaire au statut des baux commerciaux : la valeur locative au service de la liberté contractuelle ! », *JCP E* n° 49, 2016, 1655
- A. JACQUIN, « Loyer binaire et pouvoir du juge des loyers commerciaux », *Gaz. Pal* n° 11, 2017, p.60
- J. MONEGER, « La clause de loyer binaire qui prévoit la fixation par le juge est valable et emporte l'application des normes statutaires », *JCP G* n° 52, 2016, 1415
- R. PARNEIX, « Loyer binaire : inflexion de la jurisprudence *Théâtre de Saint-Georges* », *RJDA* n° 1, 2017, p. 3
- L. RUET, « Clause recette : précaution rédactionnelle pour préserver le recours au juge des loyers », *Defrénois* n° 2, 2017, p. 9
- « Stipulation d'une part variable au montant du bail et recours au juge des loyers commerciaux », *JCP N* n° 45, 2016, act. 1210

### **3<sup>e</sup> 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.*

#### **Doctrine :**

- J-. BARBIER, « Le loyer commercial entre désordre contractuel et ordre public », *Gaz. Pal.* n° 11, 2017, p. 53
- J-D. BARBIER, « Loyer variable : fixation du loyer minimum garanti », *Administrer* n° 503, 2016, p. 36
- C-E. BRAULT, « Loyer variable et pouvoir du juge pour fixer le loyer minimum garanti », *Gaz. Pal.* n° 11, 2017, p. 68
- P-H. BRAULT, « Sur la fixation du loyer de base en renouvellement à la valeur locative

selon les critères définis à l'article L. 145-33 du Code de commerce en présence d'un bail à structure binaire », *Loyers et Copropriété* n° 12, 2016, comm. 253

- B. BRIGNON, « Soumission du loyer binaire au statut des baux commerciaux : la valeur locative au service de la liberté contractuelle ! », *JCP E* n° 49, 2016, 1655
- A. JACQUIN, « Loyer binaire et pouvoir du juge des loyers commerciaux », *Gaz. Pal.*, n° 11, 2017, p.60
- J. MONEGER, « La clause de loyer binaire qui prévoit la fixation par le juge est valable et emporte l'application des normes statutaires », *JCP G* n° 52, 2016, 1415
- R. PARNEIX, « Loyer binaire : inflexion de la jurisprudence *Théâtre de Saint-Georges* », *RJDA* n° 1, 2017, p. 3
- L. RUET, « Clause recette : précaution rédactionnelle pour préserver le recours au juge des loyers », *Defrénois* n° 2, 2017, p. 9
- « Stipulation d'une part variable au montant du bail et recours au juge des loyers commerciaux », *JCP N* n° 45, 2016, act. 1210

### **3<sup>e</sup> Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.427 (FS-P+B)**

*Les défenses au fond pouvant être invoquées en tout état de cause, un bailleur qui a délivré un congé avec refus de renouvellement peut, au cours de l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction, dénier l'application du statut des baux commerciaux.*

*Viole, dès lors, l'article 72 du code de procédure civile, la cour d'appel qui déclare sans portée comme procédant d'un estoppel la contestation du bailleur sur l'application du statut des baux commerciaux.*

#### Doctrine :

- J.-D. BARBIER, *Administrer*, 1<sup>er</sup> déc. 2016, n° 504, p. 25-27
- J.-B. BLATTER, « Indemnité d'éviction : dénégation de l'application du statut en cours d'instance », *AJDI*, 1<sup>er</sup> mars 2017, n° 3, p. 201-202
- P.-H. BRAULT, *Loyers et Copropriété*, février 2017, n°2, comm. 48
- C. QUEMENT, « Le principe de l'estoppel face à la dénégation du statut des baux commerciaux », *Revue des loyers*, 1<sup>er</sup> décembre 2017, n°972
- « Bail commercial – renouvellement – refus de renouvellement en cas de dénégation du bénéfice du statut – mise en œuvre - moment », *RJDA*, février 2017, n°66  
*RJDA*, 1<sup>er</sup> février 2017, n°2, p. 91-62

### **3<sup>e</sup> Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 16-10.350 (FS-P+B+I)**

*L'article L. 145-7-1 du code de commerce, d'ordre public, issu de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009, s'applique aux baux en cours.*

#### Doctrine :

- A. ANTONIUTTI, « Résidence de tourisme : durée incompressible de neuf ans pour les baux en cours », *AJDI* 2017. 432
- J.-D. BARBIER, « L'article L. 145-7-1 du Code de commerce (loi du 22 juillet 2009) est applicable aux baux en cours », *Gaz. Pal.* n° 26, 2017, p. 58
- C. BERLAUD, « Exploitation d'une résidence de tourisme et application de la loi dans le temps », *Gaz. Pal.* n° 8, 2017, p. 34
- G. CASU, « La loi nouvelle, l'ordre public et le contrat : réflexions à partir d'un arrêt de la Cour de cassation », *D.* 2017. 1107
- E. CHAVANCE, « Sur l'ordre public et les effets légaux du contrat », *Loyers et Copropriété* n° 4, 2017, comm. 79
- B. CHARRIER, « L'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours », *LPA* n° 100, 2017, p. 16

- Y. DAGORNE-LABBE, « Résidence de tourisme : résiliation du bail par l'exploitant », *JCP G* n° 16, 2017, 437
- B. DE LAGGER, « Résidence de tourisme : application aux baux en cours de la durée incompressible de neuf ans et ordre public », *Revue des Loyers*, n° 976, 1<sup>er</sup> avril 2017
- M-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *D.* 2017. 1572
- Y. M. LAITHIER, « La contre-réforme : l'arrêt à motivation appauvrie », *Revue des contrats*, juin 2017, n° 2, p. 227
- J. MONEGER, « L'article L. 145-7-1 du code de commerce est d'ordre public et s'applique aux baux en cours lors l'application de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 relative aux services touristiques », *RTD com.* 2017. 46
- K. MOYA, « Le preneur d'une résidence de tourisme en prend pour neuf ans ferme à effet immédiat », *LPA* n° 109, 2017, p. 11
- Y. ROUQUET, « À la une - Immobilier - Baux de résidences de tourisme : la durée de neuf ans s'impose pour les baux en cours », *JT* 2017, n°195, p.11
- Y. ROUQUET, « Résidence de tourisme : la durée incompressible de neuf ans vaut pour les baux en cours », *D. actualités*, 13 février 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 16-40.253 à 16-40.277 (FS-P+B)**

*« L'article L. 145-7-1 du code de commerce porte-t-il atteinte aux droits garantis par la Constitution et, plus particulièrement, au principe d'égalité des citoyens devant la loi et les charges publiques édicté à l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? » ;*

[...]

*Et attendu, d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que la différence de traitement existant entre les preneurs de logements situés dans une résidence de tourisme classée, qui seuls ne peuvent user de la faculté de résiliation triennale, et les autres locataires commerciaux, est justifiée par un motif d'intérêt général d'ordre économique tenant à la nécessité de garantir la pérennité de l'exploitation des résidences de tourisme classées, lequel est en rapport avec l'objet de la loi qui est de protéger les propriétaires du risque de désengagement, en cours de bail, des exploitants ;*

*D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel ».*

**Doctrine :**

- Y. ROUQUET, « Résidence de tourisme : pas de rupture d'égalité pour les preneurs », *D. actualités*, 24 mars 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 16-13.914 (FS-P+B)**

*Une clause qui fait obstacle pendant toute la durée du bail commercial à la révision judiciaire du loyer à une somme inférieure au loyer contractuel, même dans le cas où la valeur locative se révélerait inférieure au loyer contractuel, est contraire aux dispositions impératives du statut.*

*La renonciation par le preneur à son droit d'obtenir la révision judiciaire ne peut valablement intervenir qu'une fois ce droit acquis, soit, dans le cas de l'article L. 145-39 du code de commerce, après le constat d'une augmentation du loyer de plus d'un quart par le jeu de la clause d'échelle mobile.*

**Doctrine :**

- J.-D. BARBIER, « Loyer – révision – Clause interdisant toute fixation à la baisse - nullité », *Administrer*, avril 2017, n°508, p. 25
- P. BATTISTINI, « Est illicite la clause limitant la révision du loyer à la baisse au loyer initial contractuel », *LPA*. 21 août 2017, n° 166, p. 12-14
- C.-E. BRAULT, « Nullité d'une clause faisant échec à la révision de l'article L. 145-39 du Code de commerce », *Gaz. Pal.* 11 juill. 2017, n° 26, pp. 62-63

- P.-H. BRAULT, « Loyer du bail révisé – Validité de la clause interdisant, en cours de bail, la fixation du loyer à un niveau inférieur au montant du loyer initial », *Loyers et Copropriété*, juillet 2017, n°7-8, comm. 168
- A. CERATI-GAUTHIER, « Bail commercial 3 mars 2017 – 30 mars 2017 », *Annales des Loyers*, 1<sup>er</sup> mai 2017, n° 5, pp. 51-56
- E. CHAVANCE, « Sur la révision de l'article L. 145-39 du Code de commerce », *Loyers et copr.* 1<sup>er</sup> mai 2017, n° 5, pp. 31-32
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, *D.* 27 juill. 2017, n° 27, p. 1572-1582
- J.-P. DUMUR, « Révision du loyer à la baisse au visa de l'article L. 145-39 du Code de commerce : ni minimum ni plancher ! », *AJDI*, 2 août 2017, n°7, p. 473
- F. PLANCKEEL, A. ANTONIUTTI, « Les contours de l'ordre public en matière de révision du loyer », *AJDI*. 1<sup>er</sup> sept. 2017, n° 9, pp. 588-290
- M.-L. SAINTURAT, « Article L. 145-39 et clause limitative de révision du loyer », *JCP N.* 21 juill. 2017, n° 29, pp. 38-39
- M.-L. SAINTURAT, « Révisions légales du loyer - Article L. 145-39 et clause limitative de révision du loyer », *JCP E.* 15 juin. 2017, n° 24, p. 45
- « Révision du loyer : indexation annuelle et montant contractuel "plancher" », *RLDA*. 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 127, p. 12
- *RJDA*. 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 6, p. 450-451
- « Bail commercial – loyer – révision du bail assorti d'une clause d'échelle mobile – révision judiciaire pour variation de plus du quart – principe de la révision – ordre public – validité d'une clause de renonciation à la révision légale », *RJDA*, juin 2017, n°6, p. 393

### **3<sup>e</sup> Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-13.625 (FS-P+B+I)**

*La locataire ne peut se prévaloir de l'acquisition d'une clause résolutoire, stipulée au seul profit du bailleur, lorsque celui-ci demande la poursuite du bail.*

#### Doctrine :

- B. BRIGNON, « Clause résolutoire implicitement stipulée au seul profit du bailleur », *JCP E* n° 25, 2017, 1352
- E. CHAVANCE, « Sur la clause résolutoire invoquée par le locataire », *Loyers et Copropriété* n° 6, 2017, comm. 139
- J. MONEGER, « Clause résolutoire. Clause stipulée en faveur du seul bailleur. Option du bailleur pour la poursuite du bail », *RTD com.* 2017. 291
- Y. ROUQUET, « Résiliation de plein droit du bail : le bailleur garde la main », *D. actualités*, 2 mai 2017
- M. TIREL, « Précisions sur la mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit », *D.* 2017. 1595

### **3<sup>e</sup> Civ., 8 juin 2017, pourvoi n° 16-24.045 (FS-P+B+I)**

*Il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce si le preneur reste et est laissé en possession au-delà du terme contractuel du bail dérogatoire, quelle que soit la durée de celui-ci ou du maintien dans les lieux.*

#### Doctrine :

- B. BRIGNON, « Précision d'importance en matière de bail dérogatoire », *JCP E* n° 37, 14 Septembre 2017, 1483
- E. CHAVANCE, « Sur les conséquences du maintien en possession », *Loyers et Copropriété* n° 7-8, 2017, comm. 165
- M.-P. DUMONT-LEFRAND, « Baux commerciaux », *D.* 2017. 1572
- C. LEBEL, « Création d'un bail commercial à l'issue du bail dérogatoire », *La Revue des Loyers*, n° 979, 1er juillet 2017



- Y. ROUQUET, « Sort du bail dérogatoire au-delà du terme contractuel », *D. actualités*, 15 juin 2017

### **3° Civ., 22 juin 2017, pourvoi n°16-15.010 (F-P+B)**

*La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, prévoyant que toute clause ayant pour effet de faire échec au droit de renouvellement est réputée non écrite, ne s'applique pas aux procédures engagées avant la date de son entrée en vigueur.*

#### Doctrine :

- F. KENDERIAN, « Baux commerciaux : application dans le temps de la nouvelle sanction du réputé non écrit et notion de demande nouvelle en appel », *JCPE*, 28 septembre 2017, n°39, p. 41
- C. LEBEL, « Clause réputée non écrite et application dans le temps de la loi Pinel », *Revue des Loyers*, 1<sup>er</sup> octobre 2017, n°980, p. 369
- D. LIPMAN-BOCCARA, *Administrer*, 1<sup>er</sup> juillet 2017, n°511, p. 33
- J. MONEGER, « Application dans le temps du nouvel article L. 145-15 du Code de commerce et demande nouvelle en appel », *La Semaine Juridique Édition Générale*, 10 juillet 2017, n°28, 792
- Y. ROUQUET, « Bail commercial (requalification) : application dans le temps de la loi du 18 juin 2014 », *Revue Dalloz Sirey*, 6 juillet 2017, n°24, p. 1358

### **3° Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n°16-17.151 (F-P+B)**

*Les dispositions de l'article 2239, issues de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, qui attachent à une décision ordonnant une mesure d'instruction avant tout procès un effet suspensif de la prescription jusqu'au jour où la mesure a été exécutée, s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de cette loi.*

#### Doctrine :

- J.-D. BARBIER, *Administrer*, 1<sup>er</sup> août 2017, n°512, p. 43-45
- S. PELLET, « Application immédiate ou rétroactivité de la loi nouvelle ? », *L'Essentiel Droit des contrats*, 05 oct. 2017, n°9

### **3° Civ., 7 septembre 2017, pourvoi n° 16-15.012 (FS-P+B+R+I)**

*Le bailleur qui a offert le paiement d'une indemnité d'éviction après avoir exercé son droit d'option peut dénier au locataire le droit au statut des baux commerciaux tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité d'éviction.*

#### Doctrine :

- E. POULIQUEN, « Quelle prescription pour l'action en dénégation du droit au statut des baux commerciaux ? », *Actualités et Droit Lamy*, 13 septembre 2017
- Y. ROUQUET, « Droit d'option : le temps de la dénégation du statut », *D. actualités*, 12 septembre 2017

### **3° Civ., 7 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.174 (FS-P+B+I)**

*Le point de départ du délai de prescription biennale de l'action engagée par l'adjudicataire en fixation du prix du bail renouvelé avant l'adjudication se situe à la date de prise d'effet du renouvellement lorsque l'acceptation du bailleur est intervenue avant cette date.*

*La demande de renouvellement du bail commercial n'entre pas dans les prévisions de l'article 684 de l'ancien code de procédure civile.*

#### Doctrine :

- A. CAYOL, « Protection du droit au renouvellement du bail commercial en cas d'adjudication », *D. actualités*, 29 septembre 2017
- P. LEDOUX, « Adjudication : prescription de l'action du nouveau bailleur en fixation du loyer de renouvellement », *Actualités et Droit Lamy*, 13 septembre 2017

### **3<sup>e</sup> Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-23.590 (FS-P+B)**

*Le point de départ de la prescription biennale applicable à la demande de requalification d'une convention en bail commercial court à compter de la date de conclusion du contrat, peu important que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs.*

### **3<sup>e</sup> Civ., 5 octobre 2017, pourvoi n° 16-18.059 (FS-P+B+I)**

*La soumission du bail aux dispositions de l'article R. 145-10 du code de commerce relatif à la fixation du loyer de locaux construits en vue d'une seule utilisation exclut l'application des dispositions de l'article R. 145-8 du même code.*

### **3<sup>e</sup> Civ., 30 novembre 2017, pourvoi n° 16-23.498 (FP-P+B+I)**

*L'extinction du contrat de bail consécutive à la cession du fonds de commerce au bailleur, par la réunion sur sa personne des droits locatifs et de propriété, n'entraîne pas l'extinction, par confusion, de la dette de loyers échus avant la cession du bail qui n'est pas, sauf stipulation contraire, transmise au cessionnaire.*

*Dès lors que la cession du bail au bailleur a eu pour effet d'opérer son extinction, par la confusion des qualités de propriétaire et de preneur, l'obligation de remise en état des lieux loués, à laquelle était tenu le dernier titulaire du bail, n'est pas transmise au bailleur qui en demeure créancier.*

### **3<sup>e</sup> Civ., 30 novembre 2017, pourvoi n° 16-17.686 (FP-P+B)**

*Sommaire n° 1 : Ayant constaté que, lors de la désignation d'un expert judiciaire, président d'une fondation, un avocat, trésorier de cette fondation, n'était plus le conseil d'une partie depuis près d'un an, une cour d'appel a pu en déduire qu'il n'existait aucun manquement de l'expert au principe d'impartialité.*

*Sommaire n° 2 : Le préjudice né de la perte du droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction est distinct de celui réparé par cette indemnité.*

## **Bail d'habitation**

### **3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.552 (FS-P+B+I)**

*La loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, la majoration prévue par l'article 22, alinéa 7, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, s'applique à la demande de restitution du dépôt de garantie formée après l'entrée en vigueur de cette dernière loi.*

#### **Doctrine :**

- H. BARBIER, « L'application immédiate de la loi nouvelle aux effets légaux du contrat ... un enseignement à tirer pour l'ordonnance du 10 février 2016 », *RTD civ.* 2017. 118
- N. DAMAS, « Restitution du dépôt de garantie : application immédiate de la loi ALUR », *AJDI* 2017. 281
- F. DE LA VAISSIERE, « Mesures transitoires des lois ALUR, Pinel et Macron : la Cour de cassation persiste et signe ! », *AJDI* 2017. 157
- J-M. HISQUIN, « Application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 : la majoration pour restitution tardive du dépôt de garantie », *LPA* n° 60, 2017, p. 18

- Y. ROUQUET, « Restitution du dépôt de garantie : application immédiate de la loi ALUR », *D. actualités*, 24 novembre 2016
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Dépôt de garantie : application transitoire de la majoration due en cas de défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais prévus », *Loyers et Copropriété* n° 1, 2017, comm. 2

**3° Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.265 (FS-P+B+R+I)**

*Le tribunal d'instance, qui connaît des actions dont un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, est compétent pour connaître des actions portant sur les baux mixtes, à usage d'habitation et professionnel.*

Doctrine :

- C. BERLAUD, « Compétence pour le contentieux des baux mixtes, d'habitation et professionnels », *Gaz. Pal.* n° 42, 2016, p. 31
- N. DAMAS, « Bail mixte, professionnel et d'habitation : compétence du tribunal d'instance », *AJDI* 2017. 356
- A-L. MEANO et A-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2017. 1068
- M. PARMENTIER, « Contentieux relatif au bail mixte : compétence du tribunal d'instance ! », *Gaz. Pal.* n° 9, 2017, p. 65
- Y. ROUQUET, « Bail mixte d'habitation et professionnel : compétence du tribunal d'instance », *D. actualités*, 21 novembre 2016
- B. STURLESE, « Le tribunal d'instance est compétent en matière de bail mixte à usage professionnel et d'habitation », *Gaz. Pal.* n° 43, 2016, p. 22
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Bail mixte d'habitation et professionnel : compétence du tribunal d'instance », *Loyers et Copropriété* n° 1, 2017, comm. 7

**3° Civ., 1<sup>er</sup> décembre 2016, pourvoi n° 15-19.915 (FS-P+B)**

*Les dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, telles que modifiées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 promulguée le 27 mars 2014, ne s'appliquent pas à un congé ayant produit ses effets légaux avant leur entrée en vigueur.*

Doctrine :

- V. CANU, *Administrer*, 1<sup>er</sup> mai 2017, n° 509, p. 39
- F. DE LASTELLE, M. PIALOUX, S. FRÉZAL, « L'actualité législative et jurisprudentielle des loyers d'habitation », *Rev. loyers*. 1<sup>er</sup> mars 2017, n° 975, pp. 105-115
- « Bail d'habitation – extinction du bail – arrivée du terme – congé – application de la loi dans le temps », *RJDA*, mars 2017, n°3, p. 163

**3° Civ., 12 janvier 2017, pourvoi n° 16-10.324 (FS-P+B+I)**

*Tous les copreneurs solidaires sont tenus au paiement des loyers et des charges jusqu'à l'extinction du bail.*

*Ne constitue pas une clause abusive, au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la clause qui prévoit que, pour les colocataires, la solidarité continuera à produire ses effets "pendant une durée minimum de trois années" après la délivrance d'un congé par l'un d'entre eux.*

Doctrine :

- H. BARBIER, « Les différences de nature et de régime entre les clauses illicites : clause abusive, clause contraire aux droits fondamentaux, clause illégale », *RTD civ.* 2017. 129
- C. BERLAUD, « Dura lex, sed lex du contrat pour la colocataire sortante », *Gaz. Pal.* n° 4, 2017, p. 29

- S. BERNHEIM-DESVAUX, « La clause de solidarité à durée déterminée stipulée dans un bail d'habitation n'est pas abusive », *CCC* n° 3, 2017, comm. 64
- J. CASEY, « La clause de solidarité du bail des concubins ne constitue pas une clause abusive », *AJ fam.* 2017. 199
- P-Y. GAUTIER, « De l'obligation solidaire des colocataires ordinaires », *RTD civ.* 2017. 418
- M. MOREAU et J. ADDA, « Bail d'habitation et droit de la consommation », *AJDI* 2017. 498
- M. PARMENTIER, « La clause de solidarité entre copreneurs ne peut être qualifiée, par principe, de *clause abusive* ! », *Gaz. Pal.* n° 9, 2017, p. 66
- S. PIEDELIEVRE, « Clauses abusives et contrat de bail », *Gaz. Pal.* n° 14, 2017, 23
- Y. ROUQUET, « Bail d'habitation : portée d'une clause de solidarité », *AJDI* n° 5, 2017, 358
- J-B. SEUBE, « Clause de solidarité dans le bail : entre discrimination et déséquilibre significatif », *Revue des Contrats*, juin 2017, n° 2, p. 276
- S. TISSEYRE, « La solidarité conventionnelle des copreneurs, qui survit au congé donné par l'un d'eux, n'a pas un caractère abusif ! », *D.* n° 8, 2017, 43
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Clause de solidarité entre colocataires : caractère discriminatoire de la clause ? », *Loyers et Copropriété* n° 4, 2017, comm. 40

### **3° Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-27.580 (FS-P+B+R+I)**

*Les baux d'habitation régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 obéissent à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que la prescription édictée par l'article 7-1 de cette loi est seule applicable à l'action en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés (arrêt n° 1, pourvoi n° 15-27.580, arrêt n° 2, pourvoi n° 15-27.688, arrêt n° 3, pourvoi n° 15-25.791, arrêt n° 4, pourvoi n° 16-10.389).*

#### Doctrine :

- H. BARBIER, « De la légitimité douteuse de l'adage *specialia generalibus derogant* pour articuler les droits spéciaux entre eux », *RTD civ.* 2017. 372
- C. BERLAUD, « Le bail d'une habitation, même sociale, n'est pas soumis au Code de la consommation », *Gaz. Pal.* n° 6, 2017, p. 28
- S. BERNHEIM-DESVAUX, « La prescription de l'action du bailleur professionnel en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés est triennale », *CCC* n° 4, 2017, comm. 88
- F. CORNETTE, « La non-application du droit de la consommation au bail d'habitation en matière de prescription », *La Revue des Loyers* n° 975, 2017, p. 124
- N. DAMAS, « Rejet de la prescription spécifique du droit de la consommation », *AJDI* 2017. 443
- N. DAMAS, « Bail d'habitation », *D.* 2017. 1149
- M. MOREAU et J. ADDA, « Bail d'habitation et droit de la consommation », *AJDI* 2017. 498
- G. PAISANT, « La Cour de cassation refuse au locataire d'un bail d'habitation le bénéfice de la courte prescription du Code de la consommation », *JCP G* n° 10, 2017, 239
- M. PARMENTIER, « Le régime du bail d'habitation est exclusif de celui du droit de la consommation », *Gaz. Pal.* n° 9, 2017, p. 66
- V. PEZZELLA, « La prescription triennale spécifique au bail d'habitation l'emporte sur la prescription biennale du droit de la consommation », *D.* 2017. 388
- S. PIEDELIEVRE, « Bail d'habitation et courte prescription », *Gaz. Pal.* n° 14, 2017, p. 2
- J-B. SEUBE, « Le bail d'habitation échapperait-il au droit de la consommation », *Revue des Contrats*, juin 2017, n° 2, p. 274
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Prescription des actions dérivant du bail : conflit entre deux prescriptions spéciales », *Loyers et Copropriété* n° 4, 2017, comm. 71

**Ch. mixte., 24 février 2017, pourvoi n° 15-20.411 (P+B+R+I)**

*La méconnaissance des articles 7, alinéa 1, de la loi du 2 janvier 1970 et 72, alinéa 5, du décret du 20 juillet 1972 est sanctionnée par une nullité relative.*

*Un locataire d'un local à usage d'habitation, auquel un congé pour vendre a été signifié à la demande d'un agent immobilier, spécialement mandaté par le propriétaire bailleur pour délivrer un tel congé, ne peut donc demander la nullité du mandat conféré à l'agent immobilier en raison de l'absence de mention, sur le mandat, de sa durée, et du report, sur le mandat resté en possession du bailleur, du numéro d'inscription sur le registre des mandats.*

Doctrine :

- H. BARBIER, « Les nouvelles noces du formalisme et du consentement : vers un formalisme raisonné », *RTDCiv*, n° 2, 1<sup>er</sup> avril 2017, p. 377
- V. CANU, « Le locataire ne peut se prévaloir de l'irrégularité affectant le mandat de vente consenti au mandataire qui lui a délivré un congé pour vendre », *Revue des loyers*, 1<sup>er</sup> avril 2017, n° 976 p. 177
- N. DAMAS, « Bail d'habitation avril 2016-mars 2017 », *Recueil Dalloz*, n° 20, 8 juin 2017, p. 1149
- B. FAUVARQUE-COSSON, « Première influence de la réforme du droit des contrats. À propos de la nullité-relative ou absolue-du mandat de l'agent immobilier », *Recueil Dalloz*, n° 14, 6 avril 2017, p. 793
- D. HOUTCIEFF, « Par la loi, mais au-delà de la loi », *AJ Contrat*, n°4, avril 2017, p.175
- D. HOUTCIEFF, « La nature de la nullité au gré de l'interprétation de la loi Hoguet », *Gazette du Palais*, n° 15 - page 33 (2)
- H. LECUYER, J-B. SEUBE, « Obligations, protection du consommateur », *Deffrénois*, n° 18, 14 septembre 2017, p. 31
- L. LEVENEUR, « Nature de la nullité pour inobservation des règles de forme : le critère des intérêts protégés progresse », *Contrats Concurrence Consommation*, n° 5, 1<sup>er</sup> mai 2017, p. 23
- T. MOUSSA, « Irrespect du formalisme de la loi Hoguet : nullité relative », *AJDI*, n° 9, 1<sup>er</sup> septembre 2017, p. 612
- M. PARMENTIER, « L'éclairage rétroactif de l'ordonnance portant réforme du droit des obligations », *Gazette du Palais*, n° 19, 16 mai 2017, p. 71
- H. PERINET-MARQUET, « Droit des biens », *JCP, éd. G*, n° 16, 17 avril 2017, p. 785
- H. PERINET-MARQUET, « L'esprit de la réforme du droit des obligations s'applique immédiatement aux contrats en cours », *Construction-Urbanisme*, n° 4, 1<sup>er</sup> avril 2017, p. 1
- G. PIGNARRE, « Modifier le sens du formalisme d'une règle ne porte pas atteinte à son essence », *JCP, éd. G*, n° 12, 20 mars 2017, p. 545
- C. SIZAIRE, « Non-respect du formalisme du mandat et nullité relative », *Construction – Urbanisme*, mai 2017, n°5, comm. 75
- B. STURLESE, « Plaidoyer pour un revirement circonscrit de la jurisprudence trentenaire sur la nullité absolue du mandat immobilier affecté d'irrégularité formelle », *JCP, éd. G*, n° 12, 20 mars 2017, p. 538
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Agents immobiliers et administrateurs de biens-Réglementation des opérations-Irrespect des formalités du mandat : qui peut s'en prévaloir ? », *Loyers et copropriété*, mai 2017, n°5, p. 19
- « Agent immobilier (mandat) : nullité demandée par le locataire en cas de congé »-notice explicative de la Cour de cassation, *Recueil Dalloz*, 6 avril 2017, n°14, p. 793

**3<sup>e</sup> Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 16-12.773 (FS-P+B)**

*Lorsque le locataire d'un logement loué par un organisme d'habitation à loyer modéré ne communique pas le montant de ses ressources, le bailleur peut appliquer, pour la détermination du supplément de loyer de solidarité, un coefficient de dépassement du plafond des ressources à sa*

valeur maximale, mais ne peut retirer au preneur le bénéfice du plafonnement du supplément de loyer prévu par l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation.

Doctrine :

- D. PELET, « Calcul du supplément de loyer de solidarité », *D. actualités*, 28 mars 2017

**3° Civ., 24 mai 2017, pourvoi n° 16-15.750 (FS-P+B)**

*Lorsque le juge est saisi d'une demande de réévaluation du loyer du bail d'habitation, sur le fondement des articles 17, c) et 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il doit rechercher, lorsque cela lui est demandé, si les références produites concernent ou non des logements soumis au même régime locatif que le logement en cause.*

Doctrine :

- F. CORNETTE, « Renouvellement du bail et réévaluation du loyer : nécessité d'un régime juridique comparable », *Revue des Loyers*, juillet – août - septembre 2017, n°979, p. 327
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Loi du 6 juillet 1989 : Loyer du bail renouvelé : types de référence autorisés », *Loyers et copropriété*, juillet 2017, n°7-8, comm. 158
- N. YANKELEVITCH, « Bail d'habitation et mixte », *Annales des Loyers*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n°7, p. 56
- « Bail d'habitation – Renouvellement du bail – Bail renouvelé – Loyer – Proposition de nouveau loyer (Loi du 6 juillet 1989, art. 17 c.) - Loyers de référence », *RJDA*, août-septembre 2017, n°8, 538

**3° Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-15.743 (FS-P+B+I)**

*Les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables à un salarié bénéficiaire d'un logement de fonction qui n'occupe pas les lieux en vertu d'un bail.*

Doctrine :

- M. GHIGLINO, « Sort de l'occupant à la suite de la vente de son logement de fonction », *D. actualités*, 11 juillet 2017
- M. PARMENTIER, « Logement social : le supplément de loyer de solidarité est-il applicable au logement fourni à titre d'accessoire au contrat de travail ? », *Gaz. Pal* n° 30, 2017, p. 53
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Logement accessoire à un contrat de travail : qualification et régime », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 182

**3° Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-16.426 (F-P+B)**

*Le preneur à bail d'habitation qui a acquitté un loyer indexé, alors que le bail ne prévoyait aucune indexation, peut agir en restitution du trop-perçu mais, par l'effet de la prescription, il ne peut contester le jeu de l'indexation plus de cinq ans avant sa demande s'il a acquitté le loyer indexé.*

*Viole ainsi l'article 2224 du code civil une cour d'appel qui calcule la créance de restitution sur la base du loyer initial hors indexation, celle-ci devant être calculée sur la base du loyer acquitté à la date du point de départ de la prescription.*

Doctrine :

- M. BILLIAU, « Régime de l'obligation », *JCP G* n° 40, 2017, doct. 1040

**3° Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-15.752 (FS-P+B)**

*La seule constatation de la reprise illicite d'un logement ouvre droit à réparation.*

## **Bail professionnel**

### **3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.265 (FS-P+B+R+I)**

*Le tribunal d'instance, qui connaît des actions dont un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, est compétent pour connaître des actions portant sur les baux mixtes, à usage d'habitation et professionnel.*

#### **Doctrine :**

- C. BERLAUD, « Compétence pour le contentieux des baux mixtes, d'habitation et professionnels », *Gaz. Pal.* n° 42, 2016, p. 31
- N. DAMAS, « Bail mixte, professionnel et d'habitation : compétence du tribunal d'instance », *AJDI* 2017. 356
- A-L. MEANO et A-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2017. 1068
- M. PARMENTIER, « Contentieux relatif au bail mixte : compétence du tribunal d'instance ! », *Gaz. Pal.* n° 9, 2017, p. 65
- Y. ROUQUET, « Bail mixte d'habitation et professionnel : compétence du tribunal d'instance », *D. actualités*, 21 novembre 2016
- B. STURLESE, « Le tribunal d'instance est compétent en matière de bail mixte à usage professionnel et d'habitation », *Gaz. Pal.* n° 43, 2016, p. 22
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Bail mixte d'habitation et professionnel : compétence du tribunal d'instance », *Loyers et Copropriété* n° 1, 2017, comm. 7

### **3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-17.946 (FS-P+B+I)**

*Les locaux d'un bail mixte d'habitation et professionnel sont soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'importance respective des surfaces consacrées à l'usage d'habitation et à l'usage professionnel étant indifférente.*

*Dès lors, une cour d'appel, qui constate que les locaux donnés à bail étaient, au 1er janvier 1970, affectés partiellement à un usage d'habitation, et que les bailleurs ne justifiaient pas avoir obtenu l'autorisation d'affecter la totalité des lieux à un usage professionnel, en déduit, à bon droit, que le bail doit être annulé.*

#### **Doctrine :**

- A. CAYOL, « Affectation à un usage professionnel d'un local à usage mixte », *D. actualités*, 13 juillet 2017
- M. PARMENTIER, « Changement d'usage des locaux et nullité du bail professionnel », *Gaz. Pal.* n° 30, 2017, p. 53
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Bail à usage mixte affecté à usage professionnel : autorisation préalable de changement d'affectation nécessaire », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 191

## **Bail rural**

### **3<sup>e</sup> Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 14-29.272 (FS-P+B)**

*Sommaire n° 1 : Les actes accomplis par un débiteur, placé sous le régime de la liquidation des biens régie par la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967, au mépris de son dessaisissement, sont inopposables à la masse des créanciers.*

*Le syndic représentant celle-ci doit agir, pour faire prononcer l'inopposabilité d'un tel acte, dans le délai de prescription prévu, avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, par l'ancien article 2262 du code civil et, depuis l'entrée en vigueur de cette loi, par l'article 2224 du même code, le point de départ du délai de prescription étant le jour où le syndic a eu connaissance*

*ou aurait dû avoir connaissance de l'existence de l'acte litigieux.*

Sommaire n° 2 : *Selon l'article 26, II, de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, les dispositions de la loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.*

*L'action en inopposabilité d'un acte accompli par un débiteur au mépris de son dessaisissement, introduite en 2012 par le syndic, qui a eu connaissance de l'acte en 2004, n'est donc pas prescrite, la prescription étant toujours en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 qui en a réduit le délai de trente à cinq ans, l'action en inopposabilité ayant été introduite dans le délai de cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi et la durée totale du délai écoulé n'excédant pas le délai de prescription précédemment applicable.*

Sommaire n° 3 : *Un bail à ferme ne peut être consenti sur un bien indivis qu'à l'unanimité des coïndivisaires.*

*Les baux consentis sans pouvoir par un débiteur en liquidation des biens sont donc inopposables tant au syndic qu'aux autres indivisaires et aux acquéreurs éventuels.*

#### Doctrine :

- C. LEBEL, « Inopposabilité du bail rural par un membre de l'indivision bailleresse, en liquidation », *Revue de droit rural*, juin 2017, n° 454, comm. 170
- J-B. SEUBE, « Indivision : à qui le bail rural conclu par un indivisaire en méconnaissance de la règle d'unanimité est-il inopposable ? », *Chroniques, Droit et patrimoine*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 270, p. 58

#### **3<sup>e</sup> Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 15-24.320 (FS-P+B+I)**

*Le propriétaire d'un bien donné à bail à long terme peut, en application de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, résilier à tout moment le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.*

#### Doctrine :

- C. BERLAUD, « Résiliation d'un bail rural : zone constructible et zone urbaine, PLU et carte communale... », *Gaz. Pal.* n° 8, 2017, p. 35
- P. CORNILLE, « Être classé en secteur constructible sous carte communale ne permet pas au propriétaire de résilier un bail rural sans autorisation préalable », *Construction – Urbanisme* n° 4, 2017, comm. 47
- S. CREVEL, « L. 411-32 : un changement de destination très balisé », *Droit rural*, n° 452, 2017, comm. 104
- B. PEIGNOT, « Défaut d'autorisation administrative préalable et résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme », *Revue des Loyers* n° 976, 2017, p. 187
- B. PEIGNOT, « Évolution des conditions de la résiliation pour changement de destination », *Gaz. Pal.* n° 18, 2017, p. 37
- S. PRIGENT, « Résiliation du bail à ferme pour cause d'urbanisme », *AJDI* 2017.532
- F. ROUSSEL, « Des conditions de fond de la résiliation du bail rural pour changement de destination agricole en zone constructible d'une carte communale », *D.* 2017. 1413

#### **3<sup>e</sup> Civ., 2 mars 2017, pourvoi n°15-24.921 (FS-P+B)**

Sommaire n° 1 : *L'action en répétition des fermages indus est soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil et le point de départ de cette prescription est le jour où le solvens a connu ou a pu connaître le caractère indu du paiement.*

*Le preneur qui agit en répétition des fermages indus ne peut donc obtenir la répétition des*



*fermages acquittés plus de cinq ans avant sa demande en justice.*

Sommaire n° 2 : *La partie qui doit restituer une somme qu'elle détenait en vertu d'une décision de justice exécutoire n'en doit les intérêts au taux légal qu'à compter de la notification, valant mise en demeure, de la décision ouvrant droit à restitution.*

Doctrine :

– D. KRAJESKI, « Bail rural mars 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> mai 2017, pp. 43-68

**3<sup>e</sup> Civ., 24 mai 2017, pourvois n°15-27.302 et 16-13.650 (FS-P+B)**

Sommaire n° 1 : *L'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées, fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, est soumise au délai de prescription extinctive de droit commun.*

Sommaire n° 2 : *La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, qui a modifié le deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime relatif au taux d'intérêt dû sur les sommes indûment perçues, est immédiatement applicable aux instances en cours, mais ne s'applique pas rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur.*

*En conséquence, une cour d'appel retient à bon droit que les intérêts ayant couru avant l'entrée en vigueur de la loi doivent être calculés en application du seul taux légal sans pouvoir être majorés de trois points.*

Doctrine :

– S. CREVEL, « Turbulences temporelles pour les intérêts du pas-de-porte », *Revue de Droit Rural*, 1<sup>er</sup> août 2017, n°455, comm. 184

– B. PEIGNOT, « Quelques précisions sur l'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées par le preneur entrant », *Revue des Loyers*, 1<sup>er</sup> octobre 2017, n°980, p. 380

**3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-15.767 (F-P+B)**

*La loi n° 2005-157 du 23 février 2005, qui a complété l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, définissant comme activités agricoles les "activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle", s'applique immédiatement aux situations de fait en cours au moment de son entrée en vigueur.*

**3<sup>e</sup> Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 15-22.482 (FS-P+B+I)**

*L'action en nullité d'un bail étant une action personnelle, les héritiers d'un usufruitier d'une parcelle donnée à bail rural par le seul nu-propiétaire ne peuvent poursuivre l'instance en nullité du bail intentée par l'usufruitier décédé en cours d'instance, dès que la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit en la même personne les a privés du droit d'agir.*

Doctrine :

– S. PRIGENT, « Bail rural consenti par le seul nu-propiétaire », *D. actualités*, 4 septembre 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 5 octobre 2017, pourvoi n° 16-21.499 (FS-P+B+I)**

*Si l'irrégularité d'une assignation délivrée au nom d'une personne décédée, laquelle n'affecte pas la validité de l'acte à l'égard des autres parties au nom desquelles il a été également délivré, n'est pas susceptible d'être couverte, il n'en est pas ainsi de l'irrégularité d'une assignation délivrée au*

*nom d'une personne protégée sans celui qui la représente ou l'assiste.*

**3<sup>e</sup> Civ., 5 octobre 2017, pourvoi n° 16-22.350 (FS-P+B+I)**

*L'obligation d'obtenir une autorisation administrative d'exploiter prescrite par l'article L. 411-48 du code rural et de la pêche maritime pour la reprise du bien loué s'applique à la société à caractère purement familial à disposition de laquelle les terres seront mises.*

*En cas de démembrement de la propriété du bien loué, le preneur, associé exploitant d'une société, qui met au profit de celle-ci les terres à disposition, n'est tenu d'en aviser, en application de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, que l'usufruitier.*

*Le preneur n'a pas à informer le bailleur du changement d'associés de la société au profit de laquelle les terres louées sont mises à disposition si ces changements sont intervenus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999.*

**Copropriété**

**3<sup>e</sup> Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-17.150 (FS-P+B)**

*Les abus de la liberté d'expression prévus et réprimés par la loi du 29 juillet 1881 ne peuvent être réparés sur le fondement de l'article 1382, devenu 1240, du code civil.*

*Méconnaît ce principe la juridiction de proximité qui accueille la demande de dommages-intérêts formée par des copropriétaires au titre du droit commun de la responsabilité et motivée par l'atteinte causée à leur réputation par l'affichage des notes du conseil syndical.*

**Doctrine :**

- N. BLANC, « Les abus de la liberté d'expression du conseil syndical de copropriété », *Gaz. Pal.*, 10 janvier 2017, n° 2, p. 29
- C. COUTANT-LAPALUS, « Atteinte à la réputation », *Loyers et Copropriété*, janvier 2017, n° 1, comm. 24

**3<sup>e</sup> Civ., 1<sup>er</sup> décembre 2016, pourvoi n° 15-12.114 (FS-P+B)**

*Les dispositions, d'ordre public, de l'article 41-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, issues de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, déclarant incompatible le statut de la copropriété avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, sont d'application immédiate.*

**Doctrine :**

- A. LEBATTEAUX, « Statut de la copropriété- résidences-services », *Loyers et Copropriété*, Février 2017, n° 2, comm. 57
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Rendez-moi mon infirmière ! », *Revue des loyers*, janvier 2017, n° 973, p. 39

**3<sup>e</sup> Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-26.814 (FS-P+B)**

*La nullité d'un contrat pour absence de pouvoir du mandataire, qui est relative, ne peut être demandée que par la partie représentée.*

*Encourt dès lors la cassation, l'arrêt qui permet à un cocontractant de se prévaloir du défaut de pouvoir du représentant d'un syndicat des copropriétaires.*

**Doctrine :**

- M. GHILGLINO, « Seul le syndicat des copropriétaires peut se prévaloir du défaut de pouvoir de celui qui l'a représenté », *D. actualités*, 14 février 2017

- A. LEBATTEUX, « Représentation du syndicat des copropriétaires dans les actes civils. Nullité relative du mandat », *Loyers et Copropriété* n° 4, 2017, comm. 91
- C. LEBEL, « Mandataire du syndicat des copropriétaires – Défaut de pouvoir », *Revue des procédures collectives* n° 2, 2017, comm. 58
- M. PARMENTIER, « La nullité du contrat signé par un syndic dépourvu de pouvoir ne peut être invoquée que par le syndicat des copropriétaires », *Gaz. Pal.* n° 9, 2017, p. 68
- D. TOMASIN, « Seul le syndicat des copropriétaires peut se prévaloir du défaut de pouvoir de son représentant », *AJDI* 2017. 520
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Syndicat des copropriétaires et défaut de pouvoir du représentant », *Revue des Loyers* n° 975, 1er mars 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 28 février 2017, pourvoi n° 16-21.458 (FS-P+B)**

*« Attendu que la société Appart'city exploite une résidence de tourisme, placée sous le régime de la copropriété, dont les logements, qui appartiennent à différents copropriétaires, lui ont été donnés à bail ; qu'elle a été condamnée, par arrêt de la cour d'appel de Poitiers du 27 avril 2016, sur le fondement de l'article L. 321-2 du code du tourisme, à communiquer aux copropriétaires les comptes d'exploitation et les bilans, précisant le taux de remplissage, les événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des postes de dépenses et de recettes de la résidence pour les années 2012, 2013 et 2014 ;*

*Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre cet arrêt, la société Appart'city demande, par mémoire spécial et distinct, de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité relative à l'atteinte portée par l'article L. 321-2 précité à la liberté d'entreprendre et au principe d'égalité devant la loi ;*

*Attendu que la disposition contestée est applicable au litige ;*

*Qu'elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;*

*Mais attendu que la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;*

*Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux, dès lors que, d'une part, le législateur, en adoptant la disposition contestée, a entendu renforcer l'efficacité du contrôle de nature à permettre aux propriétaires de lots dans une résidence de tourisme d'être informés de la gestion de l'exploitant, susceptible d'affecter leur situation, qu'il a suffisamment défini les obligations de celui-ci et qu'il a ainsi assuré un juste équilibre, qui n'est manifestement pas disproportionné, entre le respect de la liberté d'entreprendre et celui des droits des propriétaires, que, d'autre part, la différence de traitement instituée par la disposition contestée entre les exploitants de résidence de tourisme et les autres opérateurs économiques, laquelle repose sur une différence de situation, est en rapport direct avec l'objet de la loi, qui est de permettre aux propriétaires d'avoir accès aux indicateurs relatifs à la performance de leur investissement ;*

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

\* Décision de la troisième chambre civile en délibéré au 19 octobre 2017 ([pourvoi n° 16-21.458](#))

**3<sup>e</sup> Civ., 28 février 2017, pourvoi n° 16-21.460 (FS-P+B)**

*« Attendu que la société Appart'City exploite une résidence de tourisme, placée sous le régime de la copropriété, dont les logements, qui appartiennent à différents copropriétaires, lui ont été donnés à bail ; qu'elle a été condamnée, par arrêt de la cour d'appel de Rennes du 27 avril 2016, sur le fondement de l'article L. 321-2 du code du tourisme, à communiquer aux copropriétaires les comptes d'exploitation et les bilans des années 2013 et 2014, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs et le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et recettes de la résidence ;*

*Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre cet arrêt, la société Appart'City demande, par mémoire spécial et distinct, de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité relative à l'atteinte portée par l'article L. 321-2 précité à la liberté d'entreprendre et au principe d'égalité devant la loi ;*

*Attendu que la disposition contestée est applicable au litige ;*

*Qu'elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;*

*Mais attendu que la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;*

*Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux, dès lors que, d'une part, le législateur, en adoptant la disposition contestée, a entendu renforcer l'efficacité du contrôle de nature à permettre aux propriétaires de lots dans une résidence de tourisme d'être informés de la gestion de l'exploitant, susceptible d'affecter leur situation, qu'il a suffisamment défini les obligations de celui-ci et qu'il a ainsi assuré un juste équilibre, qui n'est manifestement pas disproportionné, entre le respect de la liberté d'entreprendre et celui des droits des propriétaires, que, d'autre part, la différence de traitement instituée par la disposition contestée entre les exploitants de résidence de tourisme et les autres opérateurs économiques, laquelle repose sur une différence de situation, est en rapport direct avec l'objet de la loi, qui est de permettre aux propriétaires d'avoir accès aux indicateurs relatifs à la performance de leur investissement ;*

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

#### Doctrine :

– X. DELPECH, « Résidences de tourisme - Obligation de communication des comptes aux copropriétaires », *JT* 2017, n° 197, p. 15

\* Décision de la 3ème chambre civile en délibéré au 19 octobre 2017 (pourvoi n° 16-21.460)

#### **3° Civ., 11 mai 2017, pourvoi n° 16-14.339 (FS-P+B+I)**

*Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage.*

#### Doctrine :

– J-L. BERGEL, « Le syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage », *RDI* 2017. 343

– P. JOURDAIN, « Le syndicat des copropriétaires peut-il agir en responsabilité pour trouble du voisinage ? », *RTD civ.* 2017. 669

– A. LEBATTEUX, « Recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire pour trouble anormal de voisinage », *Loyers et Copropriété* n° 6, 2017, comm. 145

– P-L. NIEL et M. MORIN, « La reconnaissance de l'action pour troubles anormaux de voisinage intentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire », *LPA* n° 139, 2017, p. 19

– Y. ROUQUET, « Syndicat des copropriétaires et troubles de voisinage », *D. actualités*, 19 mai 2017

– A-L. THOMAT-RAYNAUD, « Trouble anormal de voisinage au sein d'un immeuble en copropriété : fondement de l'action en justice », *Gaz. Pal.* n° 29, 2017, p. 70

– D. TOMASIN, « Trouble anormal du voisinage et copropriété », *AJDI* 2017. 594

– V. ZALEWSKI-SICARD, « Un pour tous, tous contre un : le trouble anormal du voisinage au sein de la copropriété », *La Revue des Loyers* n° 978, 1er juin 2017

#### **3° Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-15.195 (F-P+B)**

*L'opposition de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 formée par un syndicat des copropriétaires doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et, en cas de mutation à titre onéreux de plusieurs lots, préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes.*

Doctrine :

- C. COUTANT-LAPALUS, « Contenu de l'opposition au versement du prix de vente », *Loyers et copropriété*, 1<sup>er</sup> septembre 2017, n°9, p. 38
- L. GUEGAN-GELINET, « Formalisme de l'opposition du syndic et privilège immobilier spécial du syndicat », *Revue des Loyers*, 1<sup>er</sup> octobre 2017, n°980, p. 391

**3<sup>e</sup> Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-22.073 (FS-P+B+I)**

*L'ordre du jour d'une assemblée générale, convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, n'est pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces copropriétaires.*

*Une cour d'appel en déduit exactement qu'un syndic a pu compléter l'ordre du jour d'une telle assemblée.*

Doctrine :

- C. COUTANT-LAPALUS, « Contenu de l'ordre du jour », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 199
- M. PARMENTIER, « L'ordre du jour d'une assemblée convoquée à l'initiative de copropriétaires peut-il être complété par le syndic ? », *Gaz. Pal.* n° 30, 2017, p. 54
- Y. ROUQUET, « Ordre du jour de l'assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires », *D. actualités*, 5 juillet 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-16.849 (FS-P+B+I)**

*Une cour d'appel ayant souverainement retenu que l'état descriptif de division, auquel le règlement de copropriété avait conféré une valeur contractuelle, affectait, sans contradiction avec la destination de l'immeuble, les lots situés au-dessus du premier étage d'un immeuble en copropriété à une destination exclusive d'habitation, a pu décider, qu'en vertu de ce règlement, les locaux situés aux étages supérieurs ne pouvaient être occupés à titre professionnel.*

Doctrine :

- A. GAILLARD, « Valeur contractuelle de l'état descriptif de division inséré dans un règlement de copropriété », *D. actualités*, 26 juillet 2017
- A. LEBATTEUX, « Changement d'affectation : demande d'autorisation de travaux sur parties communes », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 203
- E. POULIQUEN, « État descriptif de division et règlement de copropriété », *Actualités du droit Lamy*, 6 septembre 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 5 octobre 2017, pourvoi n° 16-21.971 (F-P+B)**

*Une assemblée générale de copropriétaires ayant donné mission à un géomètre de procéder à un mesurage des lots de copropriété, une cour d'appel a pu retenir que l'ingérence résultant de cette décision et impliquant que le géomètre pénètre dans le domicile de copropriétaires ne portait pas une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de celui-ci au regard du but légitime poursuivi, visant à s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots, et en déduire que le refus de laisser le géomètre accomplir sa mission était constitutif d'un trouble manifestement illicite.*

### **3° Civ., 19 octobre 2017, pourvoi n° 16-21.460 (FS-P+B+I)**

*Il résulte de l'article L. 321-2 du code du tourisme que le compte d'exploitation, qui n'est communiqué qu'aux propriétaires d'une résidence de tourisme en faisant la demande, ne peut être constitué d'un simple extrait du bilan, qui leur est obligatoirement adressé chaque année, et doit comporter un détail des charges variables et des charges fixes.*

*Dès lors, une cour d'appel a pu en déduire que le compte d'exploitation produit par le preneur, qui se bornait à reproduire quelques éléments comptables du bilan annuel, ne respectait pas les dispositions de ce texte.*

### **3° Civ., 19 octobre 2017, pourvoi n° 16-24.646 (FS-P+B+I)**

*Le mandat du syndic doit être en cours au jour de l'envoi des convocations à une assemblée générale de copropriétaires.*

*Dès lors, une cour d'appel n'est pas tenue de rechercher s'il a expiré au jour de la réception de ces convocations ou de la tenue de l'assemblée générale.*

## **Propriété**

### **3° 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'empiétement constaté.*

#### **Doctrine :**

- J-L. BERGEL, « La sanction de l'empiétement de constructions sur le terrain d'autrui », *RDI* 2017, p. 124
- C. BERLAUD, « L'office du juge dans la cessation de l'empiétement », *Gaz. Pal.* n° 42, 2016, p. 33
- L. BOSCH, « Empiétement : la Cour de cassation « casse »-t-elle encore « la baraque » ? », *JCP N* n° 1, 2017, 1001
- A. CAYOL, « Empiétement : seul ce qui dépasse doit être détruit », *D. actualités*, 24 novembre 2016
- C. DREVEAU, « La sanction de l'empiétement », *AJDI* 2017. 454
- W. DROSS, « Où en est-on de la sanction de l'empiétement ? Démolition, astreinte, proportionnalité et constitutionnalité... », *Gaz. Pal.* n° 19, 2017, p. 63
- J. DUBARRY, « Empiétement et proportionnalité : point d'équilibre ou de rupture ? », *JCP G* n° 48, 2017, 1271
- A-L. MEANO et A-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2017. 1068
- H. PERINET-MARQUET, « Droit des biens », *JCP G* n° 16, 2017, doct. 454
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Pas de contrôle de constitutionnalité ni de proportionnalité de la sanction de l'empiétement », *Revue Lamy droit civil*, 2017, n° 145
- J-B. SEUBE, « Empiétement de constructions sur le terrain d'autrui : quelle sanction ? », *Chronique, Droit et Patrimoine*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 270, p. 55
- C. SIZAIRE, « Empiétement sur le fonds d'autrui et régime de réparation », *Construction – Urbanisme* n° 3, 2017, comm. 38
- A. SHARKATLI, « La sanction de l'empiétement minime entre la rigueur et l'équité », *LPA* n° 31, 2017, p. 10
- A. TADROS, « Sanction de l'empiétement : le nécessaire..., mais seulement le nécessaire à l'aune du projet de réforme de la responsabilité civile », *Revue des Contrats*, juin 2017, n° 2, p. 349

- A-L. THOMAS-RAYNAUD, « Empiètement minime sur fonds d'autrui : droit à la démolition partielle et condition de sa mise en œuvre », *Gaz. Pal.* n° 15, 2017, p. 78

### 3° 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.*

#### Doctrine :

- J-L. BERGEL, « La sanction de l'empiètement de constructions sur le terrain d'autrui », *RDI* 2017, p. 124
- L. BOSCH, « Empiètement : la Cour de cassation « casse »-t-elle encore « la baraque » ? », *JCP N* n° 1, 2017, 1001
- C. DREVEAU, « La sanction de l'empiètement », *AJDI* 2017. 454
- W. DROSS, « Où en est-on de la sanction de l'empiètement ? Démolition, astreinte, proportionnalité et constitutionnalité... », *Gaz. Pal.* n° 19, 2017, p. 63
- J. DUBARRY, « Empiètement et proportionnalité : point d'équilibre ou de rupture ? », *JCP G* n° 48, 2017, 1271
- A-L. MEANO et A-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2017. 1068
- H. PERINET-MARQUET, « Droit des biens », *JCP G* n° 16, 2017, doct. 454
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Pas de contrôle de constitutionnalité ni de proportionnalité de la sanction de l'empiètement », *Revue Lamy droit civil*, 2017, n° 145
- C. SIZAIRE, « Empiètement sur le fonds d'autrui et régime de réparation », *Construction – Urbanisme* n° 3, 2017, comm. 38
- A. SHARKATLI, « La sanction de l'empiètement minime entre la rigueur et l'équité », *LPA* n° 31, 2017, p. 10
- A-L. THOMAS-RAYNAUD, « Empiètement minime sur fonds d'autrui : droit à la démolition partielle et condition de sa mise en œuvre », *Gaz. Pal.* n° 15, 2017, p. 78

### 3° 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.*

#### Doctrine :

- J-L. BERGEL, « La sanction de l'empiètement de constructions sur le terrain d'autrui », *RDI* 2017, p. 124
- C. DREVEAU, « La sanction de l'empiètement », *AJDI* 2017. 454
- W. DROSS, « Empiètements : la Cour de cassation maintient le cap », *RTD civ.* 2017. 191
- W. DROSS, « Où en est-on de la sanction de l'empiètement ? Démolition, astreinte, proportionnalité et constitutionnalité... », *Gaz. Pal.* n° 19, 2017, p. 63
- S. LE GAC-PECH, « Empiètement, démolition, proportionnalité de la sanction et office du juge », *JCP, éd E*, n° 16, 20 avril 2017, 1220
- A-L. MEANO et A-L. COLLOMP, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2017. 1068

- H. PERINET-MARQUET, « Droit des biens », *JCP G* n° 16, 2017, doct. 454
- V. PERRUCHOT-TRIBOULET, « Pas de contrôle de constitutionnalité ni de proportionnalité de la sanction de l'empiètement », *Revue Lamy droit civil*, 2017, n° 145

**3° Civ., 15 décembre 2016, pourvoi n° 15-20.953 (F-P+B)**

*Dans le cas d'une décision administrative portant atteinte à la propriété privée, le juge administratif, compétent pour statuer sur le recours en annulation d'une telle décision et, le cas échéant, pour adresser des injonctions à l'administration, l'est également pour connaître de conclusions tendant à la réparation des conséquences dommageables de cette décision administrative, hormis le cas où elle aurait pour effet l'extinction de droit de propriété.*

*Dès lors, viole la loi des 16-24 août 1790 la cour d'appel qui, pour rejeter l'exception d'incompétence, retient qu'il résulte de l'article 545 du code civil que les juridictions de l'ordre judiciaire sont seules compétentes pour statuer sur la réparation des préjudices découlant d'une atteinte à la propriété immobilière, qu'elle constitue une voie de fait ou seulement une emprise irrégulière.*

Doctrine :

- J-P BOREL, « Le contentieux de la voie de fait et de l'emprise irrégulière des ouvrages publics », *AJDI* 24 juin 2017, n° 6, p. 415

**3° Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 15-29.153 (FS-P+B)**

*L'ouverture d'un chemin au public ne suffit pas à exclure la qualification de chemin d'exploitation.*

Doctrine :

- D. LOUCHOUARN, « Bienvenue sur les chemins d'exploitation ! », *Droit rural* n° 152, 2017, comm. 110

**3° Civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 15-21.790 (FS-P+B)**

*Prive sa décision de base légale la cour d'appel qui, pour prononcer la démolition d'ouvrages édifiés sur une parcelle dépendant de la zone des cinquante pas géométriques, statue sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, lors de la vente du fonds, l'acquéreur était de bonne foi et pouvait ainsi se prévaloir d'une erreur commune.*

Doctrine :

- B. BERTIER-LESTRADE, « Propriété apparente et appréciation de la bonne foi au jour de l'acquisition », *Gaz. Pal.* n° 29, 2017, p. 66
- A. CAYOL, « Conditions d'application de la théorie de la propriété apparente », *D. actualités*, 18 avril 2017
- W. DROSS, « Quelle place pour la bonne foi et l'apparence dans le contentieux de l'empiètement ? », *RTD civ.* 2017. 684
- C. SIZAIRE, « Revendication : acquéreur tiers de bonne foi et erreur commune », *Construction – Urbanisme* n° 6, 2017, comm. 88

**3° Civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 16-22.058 (FS-P+B)**

*Est irrecevable comme ne concernant pas une disposition législative, une question prioritaire de constitutionnalité, qui, sous couvert d'une contestation de la portée effective qu'une interprétation jurisprudentielle constante conférerait à l'article 544 du code civil, critique la construction jurisprudentielle de la théorie de l'apparence appliquée dans le domaine de la propriété immobilière.*

Doctrine :

- A. DANIS-FATÔME, « La théorie de la propriété apparente est-elle contraire à la



Constitution ? L'histoire courte d'une occasion manquée », *EEE* n° 10, 2017, comm. 53

- T. LAKSSIMI, « QPC, interprétation et construction jurisprudentielles : l'exemple de la théorie de l'apparence en matière immobilière », *D.* 2017. 1344
- A-C. MERIC, « Interprétation jurisprudentielle, construction jurisprudentielle », *Gaz. Pal.* n° 25, 2017, p. 30

### **3° Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-10.753 (P)**

*L'article 546 du code civil instaure, en faveur de celui qui l'invoque, une présomption de propriété par accession qui peut être renversée par la preuve contraire résultant de la prescription.*

#### Doctrine :

- F. DANOS, « L'accession mise en échec par la prescription acquisitive », *RDC.* 1<sup>er</sup> sept. 2017, n° 2017/3, p. 516-519
- C. EDOUARD, « Preuve de la propriété immobilière : accession versus prescription », *JCP N.* n° 35, p. 35-37
- L. NEYRET, N. REBOUL-MAUPIN, « Droit des biens juin 2016-juin 2017 », *D.* n° 31, p. 1789-1799
- J.-M. ROUX, « Droit foncier privé. Avril 2017 », *Annales des loyers.* 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 6, p. 51-53

### **3° Civ., 11 mai 2017, pourvoi n° 16-14.339 (FS-P+B+I)**

*Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage.*

#### Doctrine :

- J-L. BERGEL, « Le syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage », *RDI* 2017. 343
- P. JOURDAIN, « Le syndicat des copropriétaires peut-il agir en responsabilité pour trouble de voisinage ? », *RTD civ.* 2017. 669
- A. LEBATTEUX, « Recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire pour trouble anormal de voisinage », *Loyers et Copropriété* n° 6, 2017, comm. 145
- P-L. NIEL et M. MORIN, « La reconnaissance de l'action pour troubles anormaux de voisinage intentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire », *LPA* n° 139, 2017, p. 19
- Y. ROUQUET, « Syndicat des copropriétaires et troubles de voisinage », *D. actualités*, 19 mai 2017
- A-L. THOMAT-RAYNAUD, « Trouble anormal de voisinage au sein d'un immeuble en copropriété : fondement de l'action en justice », *Gaz. Pal.* n° 29, 2017, p. 70
- D. TOMASIN, « Trouble anormal du voisinage et copropriété », *AJDI* 2017. 594
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Un pour tous, tous contre un : le trouble anormal du voisinage au sein de la copropriété », *La Revue des Loyers* n° 978, 1er juin 2017

### **3° Civ., 11 mai 2017, pourvoi n° 16-12.236 (FS-P+B)**

*Sommaire n° 1 : Est irrecevable une demande en nullité, fondée sur l'article L. 161-10 du code rural et de la pêche maritime, de l'acte de cession d'un chemin rural décidé par une délibération d'un conseil municipal n'ayant fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative.*

*Sommaire n° 2 : Un notaire n'a pas à vérifier la régularité de la délibération d'un conseil municipal autorisant la cession d'un chemin rural contre laquelle aucun recours administratif n'a été formé ; dès lors, aucune faute ne peut lui être imputée dans la régularisation de l'acte de cession du chemin.*

Doctrine :

- P. CORNILLE, « A quelle condition la demande d'annulation de la vente d'un chemin rural est-elle recevable ? », *Construction-Urbanisme*, 1<sup>er</sup> juillet 2017, n° 7, p. 27
- S. DELIANCOURT, « Droit foncier public-mai 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 7, p.102

**3° Civ., 13 juillet 2017, pourvoi n° 16-50.057 (FS-P+B)**

*Doit être cassé, dans l'intérêt de la loi, le jugement d'une juridiction de proximité qui, pour rejeter une demande en paiement de dommages-intérêts, statue sur la propriété d'une parcelle, l'article R. 231-5 du code de l'organisation judiciaire, en vigueur jusqu'au 1er juillet 2017, obligeant la juridiction de proximité à relever d'office son incompétence lorsqu'un moyen de défense implique l'examen d'une question immobilière pétitoire.*

Doctrine :

- A. GAILLIARD, « Le pétitoire en moyen de défense : incompétence de la juridiction de proximité », *D. actualités*, 12 septembre 2017

**SAFER**

**3° Civ., 15 décembre 2016, pourvoi n° 15-27.518 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, qui relève que la vente d'un bien rural ne constituait pas une cession isolée de nue-propriété ou d'usufruit mais portait simultanément sur ces deux droits cédés sur le même immeuble par ses titulaires à un même acquéreur, lequel acquérait en conséquence la pleine propriété du bien, en déduit exactement, sans être tenue de caractériser une fraude, que la vente était soumise au droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.*

Doctrine :

- F. DARCOS, « La cession simultanée de la nue-propriété et de l'usufruit d'un bien rural à un même acquéreur est soumise au droit de préemption des SAFER », *Revue des contrats*, juin 2017, n° 2, p. 339
- S. DE LOS ANGELES, B. TRAVELY et H. BOSSE-PLATIERE, « Ne pas simuler un acte de démembrement devant la SAFER ! », *Droit rural* n° 451, 2017, comm. 77
- B. GRIMONPREZ, « La propriété remembrée sous l'égide de la Safer », *JCP N* n° 8, 2017, 1117
- B. PEIGNOT et J-B. MILLARD, « Quand la cession simultanée de l'usufruit et de la nue-propriété est soumise au droit de préemption de la SAFER », *Gaz. Pal.* n° 18, 2017, p. 38
- B. PEIGNOT, « Préemption de la Safer : le démembrement du droit de propriété n'était pas pertinent », *Revue des loyers*, 1<sup>er</sup> février 2017, n° 974, p. 80
- J-B. SEUBE, « Démembrement frauduleux pour contourner le droit de préemption de la SAFER », *Chroniques, Droit et patrimoine*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 270, p. 60
- B. TRAVELY, « De la jurisprudence à la pratique notariale », *JCP N* n° 26, 2017, 1217

**3° Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 15-22.397 (FS-P+B)**

*Le délai d'exercice de son droit de préemption par la société d'aménagement foncier et rural (SAFER) ne commence à courir que du jour où celle-ci a reçu du notaire chargé d'instrumenter la vente une information complète et loyale sur les conditions de la vente projetée.*

Doctrine :

- F. COLLARD, « L'obligation d'une information loyale s'imisce dans le droit de préemption de la SAFER », *Droit rural* n° 464, 2017, comm. 164
- B. PEIGNOT, « La préemption de la Safer n'était pas tardive », *La Revue des Loyers* n° 977,

1<sup>er</sup> mai 2017

– S. PRIGENT, « Prémption SAFER : contenu de la notification », *AJDI* 2017. 533

**3<sup>e</sup> Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 15-29.139 (FS-P+B)**

*Lorsqu'une société d'aménagement foncier et rural (SAFER) livre son concours à des opérations immobilières portant sur les biens d'autrui et relatives au louage à bail rural au bénéfice d'agriculteurs, elle peut subordonner l'attribution de la location à des conditions qui s'imposent au candidat retenu.*

**Servitude**

**3<sup>e</sup> Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-13.953 (FS-P+B)**

*Ayant énoncé à bon droit que le droit de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux en application de l'article 673 du code civil est imprescriptible et n'emporte pas obligation de les détruire, la cour d'appel, qui relève que la parcelle où sont implantés les arbres objet du litige est située dans une zone soumise, par le code de l'urbanisme, à une déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres et retient souverainement qu'il n'est pas établi que l'élagage soit nuisible à la conservation de ces arbres, en déduit justement que la demande d'élagage doit être accueillie.*

**Doctrine :**

- P. CORNILLE, « Du droit imprescriptible d'élaguer les arbres même en espace boisé classé », *Construction – Urbanisme* n° 6, 2017, comm. 82
- Q. GUILGUET-SCHIELE, « Élagage des arbres en zone classée », *Gaz. Pal.* n° 29, 2017, p. 72
- M. REVERT, « Possibilité pour un propriétaire de faire condamner son voisin à élaguer son espace boisé classé », *RD Imm* 2017. 428

**3<sup>e</sup> Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-19.539 (FS-P+B)**

*Il résulte de l'article 642, alinéa 3, du code civil que le propriétaire d'une source ne peut pas en user de manière à enlever aux habitants d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire, mais qu'il peut réclamer une indemnité, réglée par experts, si les habitants n'en ont pas prescrit l'usage gratuit.*

**Doctrine :**

- D. PELET, « L'exploitation d'un fonds en vertu d'une convention constitue une détention précaire ne donnant pas lieu à prescription », *D. actualités*, 5 septembre 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 15-17.278 (F-P+B)**

*Une cour d'appel qui constate qu'une construction réalise en surplomb un empiètement sur le fonds voisin en déduit exactement qu'il y a lieu d'en ordonner le retrait jusqu'à la ligne divisoire de propriété située au milieu du mur mitoyen.*

**Doctrine :**

- D. PELET, « L'exploitation d'un fonds en vertu d'une convention constitue une détention précaire ne donnant pas lieu à prescription », *D. actualités*, 5 septembre 2017

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

## Association syndicale

### **3° Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-20.911 (FS-P+B)**

*Le mandat des syndics et du président d'une association syndicale libre prend fin à l'expiration du délai prévu par les statuts.*

*Dès lors, viole l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui, sans constater qu'une nouvelle élection avait eu lieu, retient que le mandat des syndics avaient été prorogés.*

## Assurance-construction

### **3° Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-10.696 (FS-P+B)**

*Le contrat d'assurance est formé lorsque l'assuré a accepté les offres émises par l'assureur, la connaissance et l'acceptation des conditions générales et particulières conditionnant leur opposabilité à l'assuré et non la formation du contrat.*

#### Doctrine :

- F-X. AJACCIO, A. CASTON et R. PORTE, « Consensualisme du contrat d'assurance », *Gaz. Pal.* n° 30, 2017, p. 50
- H. BARBIER, « L'acceptation des conditions générales et particulières conditionne leur opposabilité et non la validité du contrat », *RTD civ.* 2017. 635
- C. COUSIN, « Le contrat d'assurance : un contrat consensuel dont la formation est indépendante de la signature de la police d'assurance », *JCP G* n° 24, 2017, 668
- P. DESSUET, « La prise d'effet d'une police n'est pas liée à la transmission du texte de la police ni à la satisfaction de conditions figurant dans la note de couverture matérialisant l'accord de volonté », *RDI* 2017. 307
- H. GROUDEL, « Formation : condition », *Responsabilité civile et assurances* n° 7-8, 2017, comm. 208
- S. LE GAC-PECH, « Conditions générales du contrat : entre opposabilité, formation, efficacité et exécution forcée », *JCP E* n° 28, 2017, 1393
- M-L. PAGES DE VARENNE, « Formation du contrat », *Construction - Urbanisme* n° 6, 2017, comm. 91

### **3° Civ., 29 juin 2017, pourvoi n° 16-19.634 (FS-P+B+R+I)**

*Il incombe à l'assureur dommages-ouvrage, tenu d'une obligation de préfinancer les travaux de nature à remédier efficacement aux désordres, de rapporter la preuve de l'absence de lien de causalité entre son intervention et le dommage.*

#### Doctrine :

- C. BERLAUD, « Lien de causalité entre l'intervention de l'assureur dommages-ouvrage et le dommage : charge de la preuve », *Gaz. Pal.* n° 26, 2017, p. 35
- I. BONARDI, « La sanction de l'inefficacité des travaux préfinancés par l'assureur dommages-ouvrage », *RDI* 2017. 416
- F. GARCIA, « Assurance dommages-ouvrage : charge de la preuve de l'efficacité des travaux de reprise », *D. actualités*, 27 juillet 2017

### **3° Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-21.696 (FS-P+B)**

*Justifie sa décision de rejeter les demandes en paiement de dommages-intérêts formées par des tiers l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage au titre du non-respect du délai de soixante jours prévu par l'article L. 242-1 du code des assurances une cour d'appel qui retient, à bon droit, que la sanction du non-respect de ce délai, qui autorise l'assuré à préfinancer les travaux à ses frais*

*moyennant une majoration de sa créance indemnitaire, étant limitative, ne se conjugue pas avec une cause de responsabilité.*

**3<sup>e</sup> Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-19.899 (FS-P+B)**

*La cour d'appel, qui a relevé que l'assureur multirisques habitation avait fait réaliser une étude géotechnique utilisée pour établir un confortement par micro-pieux et que la cause principale des désordres était due à l'absence d'une longrine-chevalet passant sous la semelle existante et appuyée sur les têtes des micro-pieux, mais que l'insuffisance de ces prescriptions était alors inconnue, a pu en déduire que la responsabilité de l'assureur n'était pas engagée sur un fondement quasi-délictuel, en l'absence de faute susceptible de lui être imputée.*

**Doctrine :**

- C. DREVEAU, « Responsabilité de l'assureur multirisque habitation et insuffisance de travaux de reprise », *D. actualités*, 3 octobre 2017

**3<sup>e</sup> Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 16-19.657 (FS-P+B+I)**

*Le fait dommageable au sens des articles L. 124-1-1 et L. 124-5 du code des assurances est celui qui constitue la cause génératrice du dommage ; encourt la cassation la cour d'appel qui retient que l'apparition des désordres, dénoncés en octobre 2008, constitue le fait dommageable, alors que les fissurations du mur de clôture étaient dues aux travaux de remblaiement entrepris en 2004.*

**Construction immobilière**

**3<sup>e</sup> Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.379 (FS-P+B)**

*Le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage constructeur et au jour de la réception, qui correspond pour celui-ci à l'achèvement des travaux.*

*Dès lors, viole les articles 1792 et 1792-1, 2<sup>o</sup>, du code civil une cour d'appel qui, pour rejeter une demande formée au titre des désordres relevant de la garantie décennale, retient qu'il est établi que les défauts affectant les travaux de réfection complète de la toiture et de la toiture terrasse étaient nécessairement connus des acquéreurs, que, n'ayant nullement renoncé à la vente, ceux-ci ont acquis l'immeuble en connaissance de cause et qu'ils ne sont pas fondés à poursuivre le vendeur-constructeur sur le fondement de la responsabilité des constructeurs.*

**Doctrine :**

- B. BOUBLI, « A propos de la réception », *RD Imm*, 13 mars 2017, n°3, p. 144
- Ph. MALINVAUD, « Le vendeur après achèvement est tenu des défauts apparents lors de la vente », *RD Imm*, 24 janvier 2017, n°1, p. 34
- M. ZAVARO, J. ZAVARO, « Construction novembre-décembre 2016 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> janv. 2017, n° 1, p. 98-104

**3<sup>e</sup> Civ., 5 janvier 2017, pourvoi n° 15-27.290 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, ayant relevé qu'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan avait été conclu sous la condition suspensive d'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison et que les seuls fonds débloqués étaient destinés à l'acquisition du terrain sur lequel devait être édifiée la construction, retient exactement qu'aucun manquement au devoir de vérification, lors de l'émission de l'offre de prêt, ne pouvait être reproché au prêteur et que le déblocage de la portion du prêt destinée à l'achat du terrain pouvait intervenir avant la réception de l'attestation de garantie de livraison.*

**Doctrine :**

- B. BURY, « CCMi : contrôles au moment de l'émission de l'offre », *Gaz. Pal.* 21 févr. 2017,

- n° 8, p. 60-61
- C. CERVEAU-COLLIARD, « Les limites du devoir de conseil et d'information du banquier prêteur dans le cadre de la construction d'une maison individuelle », *Gaz. Pal.* 9 mai 2017, n° 18, p. 75
  - Ch. COUTANT-LAPALUS, « Vente immobilière. 28 novembre 2016-20 janvier 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> mars 2017, n° 3, p. 79-83
  - H. HEUGAS-DARRASPEN, « Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, n'engage pas sa responsabilité pour faute le prêteur qui ne dispose pas d'attestation de garantie de livraison pour le déblocage de la portion du crédit destinée à l'acquisition du terrain (1<sup>re</sup> esp.), à l'exclusion des travaux de construction », *RD imm.* 1<sup>er</sup> avril 2017, p. 193-195
  - C. SIZAIRE, « Obligation du banquier prêteur de deniers – déblocage des fonds nécessaires à l'acquisition du terrain avant obtention de la garantie de livraison », *Construction – Urbanisme*, mars 2017, n°3, comm. 44
  - M. ZAVARO, J. ZAVARO, « Construction. 15 décembre 2016-31 janvier 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> mars 2017, n° 3, p. 89-96

**3<sup>e</sup> Civ., 19 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.283 (FS-P+B)**

*La construction, sur plusieurs kilomètres, d'une conduite métallique fermée d'adduction d'eau à une centrale électrique constitue un ouvrage ; encourt la cassation l'arrêt d'une cour d'appel qui retient que cette conduite est un équipement ayant pour fonction exclusive de permettre la production d'électricité à titre professionnel.*

**Doctrine :**

- F.-X. AJACCIO, A. CASTON et R. PORTE, « La notion d'ouvrage », *La Gazette du Palais*, 16 mai 2017, n°19, p. 68
- Ph. MALINVAUD, « L'installation d'une conduite métallique fermée de 6 kilomètres est un ouvrage », *RD imm.*, 13 mars 2017, n°3, p. 151
- M.-L. PAGES de VARENNE, « Travaux de construction d'un ouvrage ou éléments d'équipement au sens de l'article 1792-7 du Code civil ? », *Construction – Urbanisme*, mars 2017, n°3, comm. 41
- M. ZAVARO, J. ZARVARO, « Construction. 15 décembre 2016-31 janvier 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> mars 2017, p. 89-96
- « Obligation de conseil et d'information : fournisseur de tuyaux métalliques », *Responsabilité civile et assurances*, 1<sup>er</sup> avr. 2017, n° 4, p. 34

**3<sup>e</sup> Civ., 2 février 2017, pourvoi n° 14-19.279 (FS-P+B+R+I)**

*Il ne peut y avoir réception partielle à l'intérieur d'un même lot.*

**Doctrine :**

- F.-X. AJACCIO, A. CASTON et R. PORTE, « Unicité de la réception », *Gaz. Pal.* n° 19, 2017, p. 73
- C. CHARBONNEAU, « De la réception par lots dans les contrats de louage d'ouvrage », *RDImm* 2017. 224
- F. GARCIA, « Marché privé de travaux : prohibition de la réception partielle à l'intérieur d'un lot », *D. actualités*, 24 février 2017
- M.-L. PAGES DE VARENNES, « Impossibilité de réception partielle à l'intérieur d'un même lot », *Construction – Urbanisme* n° 4, 2017, comm. 57

**3<sup>e</sup> Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-10.486 (FS-P+B+I)**

*Les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle n'excluent pas la possibilité d'une réception tacite.*

Doctrine :

- F. GARCIA, « Réception tacite et volonté non équivoque du maître de l'ouvrage : applications croisées », *D. actualités*, 9 mai 2017
- M-L. PAGES DE VARENNES, « Contrat de construction de maison individuelle : admission du principe de la réception tacite », *Construction – Urbanisme* n° 6, 2017, comm. 90
- C. SIZAIRE, « Travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution : la seule sanction du non-respect du formalisme est la nullité du contrat », *Construction – Urbanisme* n° 6, 2017, comm. 94
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Contrat de construction de maison individuelle et réception tacite », *JCP N* n° 20, 2017, 1179

**3° Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-15.519 (FS-P+B)**

*Le contrat préliminaire de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte authentique de vente.*

Doctrine :

- H. PERINET-MARQUET, « Droit notarial de la construction, chronique-année 2016-avril 2017 : réhabilitation, aménagement, rénovation...les ventes au cours des contentieux », *Defrénois*, 30 juin 2017, n° 12, p. 749
- C. SIZAIRE, « Contrat préliminaire de réservation : irrégularité et incidence sur le contrat de vente », *Construction – Urbanisme*, juin 2017, n°6, comm. 93
- O. TOURNAFOND, J-P. TRICOIRE, « La nullité du contrat préliminaire est sans incidence sur la validité du contrat définitif », *RDI*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 6, p. 294
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Vente en l'état futur d'achèvement : entre indépendance et interdépendance », *JCP*, éd. E, 15 septembre 2017, n° 37-38, p. 31
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Impact de la nullité du contrat préliminaire de réservation sur le contrat définitif », *Gazette du Palais*, 12 septembre 2017, n° 30, p. 58
- M. ZAVARO, J. ZAVARO, « Construction 1<sup>er</sup> avril-11 mai 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 6, p. 92

**3° Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-19.640 (FS-P+B+R+I)**

*Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.*

Doctrine :

- C. CHARBONNEAU, « L'avènement des quasi-ouvrages », *RDI* 2017. 409
- F. GARCIA, « Pompe à chaleur : travaux sur existant et impropriété à destination de l'ouvrage », *D. actualités*, 13 juillet 2017
- L. LOUVEL, « Éléments d'équipement : seule l'impropriété à destination de l'ouvrage compte », *Actualités et Droit Lamy*, 22 septembre 2017
- M-L. PAGES DE VARENNES, « Adjonction d'un élément d'équipement à un ouvrage existant et garantie légale », *Construction - Urbanisme* n° 9, 2017, comm. 120
- J. ROUSSEL, « Éléments d'équipement dissociables installés sur existants et assurance », *RDI* 2017. 413

**3° Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 15-19.753 (FS-P+B)**

*Ayant relevé qu'une société avait vendu des lots en l'état de locaux industriels désaffectés, que le coût des travaux, non inclus dans le prix de vente, était à la charge des acquéreurs, qu'aucune obligation de versement de fonds au titre des travaux n'avait été souscrite au profit du vendeur qui*

*n'avait pas à assurer la charge de leur maîtrise d'ouvrage et retenu souverainement que les parties s'étaient accordées en connaissance de cause pour que les acquéreurs bénéficiassent d'avantages fiscaux et qu'il ne pouvait être reproché au vendeur d'avoir participé à un montage artificiel ou frauduleux, la cour d'appel a pu en déduire qu'il ne s'agissait pas de ventes en l'état futur d'achèvement et que les demandes en nullité devaient être rejetées.*

Doctrine :

Vente en l'état d'un immeuble à rénover : VEFA ou régime de droit commun, *Defrénois*, 28 septembre 2017, n° 20, p. 5

**3<sup>e</sup> Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 16-21.238 (FS-P+B+I)**

*Le point de départ du délai d'exécution dont le non-respect est sanctionné par des pénalités de retard prévues par l'article L. 231-2, i), du code de la construction et de l'habitation est la date indiquée pour l'ouverture du chantier.*

**3<sup>e</sup> Civ., 26 octobre 2017, pourvoi n°16-13.591 (FS+P+B+I)**

*Ayant relevé que l'article L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation dispose que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans, une cour d'appel a retenu, à bon droit, que ce texte, de portée générale, avait, en l'absence de dispositions particulières, vocation à s'appliquer à l'action du vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, professionnel de l'immobilier, en paiement du solde du prix de vente.*

**3<sup>e</sup> Civ., 26 octobre 2017, pourvoi n°16-18.120 (FS+P+B+R+I)**

*Ayant relevé que l'article L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation dispose que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans, une cour d'appel a retenu, à bon droit, que ce texte, de portée générale, avait, en l'absence de dispositions particulières, vocation à s'appliquer à l'action du vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, professionnel de l'immobilier, en paiement du solde du prix de vente.*

**Contrat d'entreprise**

**3<sup>e</sup> Civ., 24 novembre 2016, pourvoi n°15-25.415 (FS-P+B)**

*Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations une cour d'appel qui exclut l'existence d'une réception tacite, alors qu'elle a relevé que le maître de l'ouvrage avait pris possession des lieux postérieurement à la résiliation du marché par l'entreprise et qu'à cette date, aucune somme ne lui était réclamée au titre du marché, ce qui laissait présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage.*

Doctrine :

- B. BERNARD, « À propos de la réception », *RD imm.*, n° 3, p. 144-148
- B. BOUBLI, « A propos de la réception », *RD Imm*, 13 mars 2017, n°3, p. 144
- C. CERVEAU-COLLIARD, « Les limites des clauses d'exclusion », *Gaz. Pal.*, 9 mai 2017, n°18, p. 76
- J.-F. DAVIGNON, M. POUMARÈDE, « Réception de l'ouvrage : une présomption de réception tacite ? », *Droit et patrimoine*, 1<sup>er</sup> avr. 2017, n° 268, p. 83-85
- H. GROUDEL, « Un an de droit des assurances (janvier-décembre 2016) », *Responsabilité civile et assurances*, 1<sup>er</sup> avril 2017, n° 4, p. 7-18
- H. GROUDEL, « Exclusion : condition de validité », *Responsabilité civile et assurances*, 1<sup>er</sup> févr. 2017, n° 2, p. 34-35
- M.-L. PAGES de VARENNE, « Réception tacite d'un ouvrage inachevé », *Construction* –



*Urbanisme*, janvier 2017, n°1, comm. 12

- M.-L. PAGES DE VARENNE, « Réception tacite, réception judiciaire : où ont nos repères ? », *Construction – Urbanisme*, 1<sup>er</sup> janv. 2017, n°1, p.1

### **3<sup>e</sup> Civ., 24 novembre 2016, pourvoi n°15-26.090 (FS-P+B)**

*Viola l'article 1792-6 du code civil la cour d'appel qui refuse de prononcer la réception judiciaire, alors qu'elle constate que la maison était habitable.*

#### **Doctrine :**

- F.-X. AJACCIO, A. CASTON, R. PORTE, « La réception judiciaire n'est conditionnée qu'à l'habitabilité de l'ouvrage », *Gaz. Pal.* 28 févr. 2017, n° 9, p. 68-69
  - M. ASSELAIN, « Exclusion de garantie. Conditions de validité », *JCPE*, 18 mai 2017, n°20, p. 1265, n°15
  - B. BOUBLI, « A propos de la réception », *Revue de droit immobilier*, 13 mars 2017, n°3, p. 144
  - P. DESSUET, « Lorsque la déchéance devient exclusion... elle peut voir sa légalité remise en cause », *Revue générale du droit des assurances*, janvier 2017, n°1, p. 48
  - M.-L. PAGES DE VARENNE, « Réception judiciaire », *Construction – Urbanisme*, janvier 2017, n°1, comm. 10
  - M.-L. PAGES DE VARENNE, « Réception tacite, réception judiciaire : où ont nos repères ? », *Construction – Urbanisme*, 1<sup>er</sup> janv. 2017, n°1, p. 1
  - M. ZAVARO, J. ZAVARO, « Construction novembre-décembre 2016 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> janv. 2017, n° 1, p. 98-104

### **3<sup>e</sup> Civ., 5 janvier 2017, pourvoi n° 15-22.772 (FS-P+B)**

*Le constructeur est, nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole, par dissimulation ou par fraude, ses obligations contractuelles.*

*Ne caractérise pas une telle faute la cour d'appel qui retient qu'un constructeur n'a pas pris les précautions élémentaires pour surveiller la totalité de l'exécution des travaux de gros oeuvre qu'il a sous-traités.*

#### **Doctrine :**

- P. DESSUET, « La forclusion décennale ne s'applique pas en cas de dol du constructeur, pour autant qu'il soit avéré et le constructeur demeure donc contractuellement au-delà », *Revue général du droit des assurances*, février 2017, n° 2, p. 126
- H. GROUDEL, Responsabilité décennale : faute dolosive du constructeur, *Responsabilité civile et assurances*, avril 2017, n° 4, comm. 107
- J.-P. KARILA, « Faute dolosive du constructeur permettant à la victime de s'affranchir de la forclusion décennale : violation délibérée du constructeur, même sans intention de nuire, par dissimulation ou fraude, de ses obligations contractuelles », *JCP, éd. G*, n° 16, 17 avril 2017, 434
- P. MALINVAUD, « La faute dolosive doit être distinguée de la faute lourde », *RDI*, 13 mars 2017, n° 3, p. 155
- D. MAZEAUD, « Faute dolosive du constructeur : la troisième chambre civile de la Cour de cassation persiste et signe ! », *Recueil Dalloz*, 16 février 2017, n° 7, p. 392
- M.-L. PAGES-DE-VARENNE, « Responsabilité contractuelle-Hypothèse de responsabilité contractuelle pour dol », *Construction-Urbanisme*, n° 3, mars 2017, comm. 43
- J. TRAULLE, « Les spécificités du dol du constructeur », *Gazette du Palais*, 25 avril 2017, n° 16, p. 20

### **3<sup>e</sup> Civ., 19 janvier 2017, pourvoi n° 15-20.846 (FS-P+B)**

*Le caractère forfaitaire d'un marché ne peut exonérer de son obligation de réparer le préjudice le tiers au contrat d'entreprise dont l'erreur commise dans son étude a conduit l'entrepreneur à établir*

*un devis sous-évalué.*

Doctrine :

- C. SIZAIRE, « Marché à forfait et bouleversement de l'économie du contrat », *Construction – Urbanisme*, mars 2017, n°3, comm. 39
- M. ZAVARO, J. ZAVARO, « Construction. 15 décembre 2016-31 janvier 2017 », *Annales des loyers*, 1<sup>er</sup> mars 2017, n° 3, p. 89-96

**3<sup>e</sup> Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-12.092 (FS-P+B)**

*L'entrepreneur, qui a régulièrement notifié, conformément aux prescriptions de la norme NF P 03-001, son mémoire définitif au maître d'oeuvre, est fondé à se prévaloir de son acceptation, alors même que le maître d'oeuvre ne l'a pas transmis au maître de l'ouvrage comme le lui imposait l'article 19.6.1 de la norme.*

Doctrine :

- C. SIZAIRE, « Marché de travaux privés – La carence du maître d'oeuvre est sans incidence sur l'application des délais de la norme AFNOR », *Construction – Urbanisme*, juin 2017, n°6, comm. 89
- J. ZAVARO, *Annales des Loyers*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n°6, p. 92

**3<sup>e</sup> Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-15.958 (FS-P+B+I)**

*Selon l'article 37 du code de déontologie des architectes, l'architecte ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance la mission définie à l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi n° 77-2 sur l'architecture du 3 janvier 1977.*

*Le maître d'ouvrage n'est pas redevable des sommes exposées par le maître d'oeuvre pour rémunérer un sous-traitant lorsque le recours à la sous-traitance est interdit.*

Doctrine :

- H. BARBIER, « L'incidence croissante des codes de déontologie sur la formation et le contenu du contrat », *RTD civ.* 2017. 636
- D. PELET, « Conditions de recevabilité de la demande en paiement du maître d'oeuvre », *D. actualités*, 15 mai 2017
- H. PERINET-MARQUET, « Sous-traitance interdite et opposabilité de l'invalidité du contrat par les tiers », *JCP G* n° 27, 2017, 759
- C. SIZAIRE, « Absence de droit à rémunération en cas de sous-traitance interdite », *Construction – Urbanisme* n° 7-8, 2017, comm. 35

**3<sup>e</sup> Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-11.260 (FS-P+B)**

*Ne tire pas les conséquences légales de ses constatations une cour d'appel qui exclut l'existence d'une réception tacite alors qu'elle a relevé que le maître de l'ouvrage avait pris possession de son appartement avant l'achèvement des travaux et, qu'à cette date, il avait payé le montant des travaux réalisés, ce qui laissait présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage.*

Doctrine :

- M.-L. PAGES de VARENE, « Réception tacite – Travaux inachevés », *Construction – Urbanisme*, 1<sup>er</sup> juillet 2017, n°7-8, comm. 108
- J. ZAVARO, *Annales des Loyers*, 1<sup>er</sup> juin 2017, n°7, p. 96
- « Réception tacite : caractérisation », *Responsabilité civile et assurances*, 1<sup>er</sup> septembre 2017, n°9, p. 26-27

**3<sup>e</sup> Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-16.795 (FS-P+B+I)**

*La garantie de paiement peut être sollicitée à tout moment, même après la résiliation du marché dès lors que le montant des travaux n'a pas été intégralement réglé, de sorte que l'obligation de la*

*fournir n'est pas sérieusement contestable en référé.*

Doctrine :

- C. DREVEAU, « Moment de la fourniture de la garantie de l'article 1799-1 du code civil », *D. actualités*, 9 juin 2017
- C. SIZAIRE, « La garantie de paiement de l'article 1799-1 du Code civil est due même après résiliation du marché », *Construction – Urbanisme* n° 7-8, 2017, comm. 106

**3<sup>e</sup> Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-10.719 (FS-P+B+I)**

*Sommaire n° 1 : Après acceptation tacite du sous-traitant par le maître de l'ouvrage, la banque, qui a fourni le cautionnement prévu à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, est subrogée, après paiement, dans les droits et actions du sous-traitant et fondée à exercer l'action directe dont disposait celui-ci contre le maître de l'ouvrage*

*Sommaire n° 2 : L'assiette de l'action directe du sous-traitant est limitée au marché pour lequel il est intervenu. La banque, caution, subrogée dans les droits du sous-traitant, n'est donc pas fondée à réclamer les sommes payées par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur principal en exécution d'un contrat distinct du marché sous-traité.*

Doctrine :

- H. BARBIER, « Subrogation et sous-contrats », *RTD civ.* 2017. 657
- G. LOISEAU, « Droit des contrats », *JCP G* n° 19, 2017, doct. 842

**3<sup>e</sup> Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-18.146 (FS-P+B+R+I)**

*Les dispositions d'ordre public de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 interdisant toute renonciation ou remise conventionnelle par le sous-traitant à la caution, une cour d'appel retient exactement que la "mainlevée" du cautionnement donnée par le sous-traitant après la conclusion du sous-traité est nulle et que la caution ne peut s'en prévaloir pour dénier sa garantie.*

**3<sup>e</sup> Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 15-27.802 (FS-P+B+R+I)**

*Une cour d'appel qui relève qu'une promesse de vente porte sur un immeuble à usage d'habitation en déduit à bon droit que l'acquéreur bénéficie du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*En l'absence de réception amiable, la réception judiciaire peut être ordonnée si les travaux sont en état d'être reçus.*

**3<sup>e</sup> Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 16-23.982 (FS-P+B+I)**

*Il incombe à l'architecte chargé d'une opération de construction ou de réhabilitation de se renseigner sur la destination de l'immeuble au regard des normes d'accessibilité aux personnes handicapées.*

**Expropriation**

**3<sup>e</sup> Civ., 19 janvier 2017, pourvoi n° 15-27.382 (FS-P+B)**

*La radiation prononcée dans une procédure d'appel de fixation des indemnités d'expropriation ne fait pas exception à la règle selon laquelle, dans cette matière, les parties n'ont plus à accomplir de diligences de nature à faire progresser l'instance après avoir déposé leurs mémoires dans les délais prescrits.*

*En conséquence, la cour d'appel, qui se fonde sur ce motif inopérant pour prononcer la péremption de l'instance, viole les articles R. 13-49 ancien du code de l'expropriation pour cause d'utilité*

publique et 386 du code de procédure civile.

Doctrine :

– M. HUYGUE, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP G.* 9 oct. 2017, n°41, p. 1839-1845

**3° Civ., 27 avril 2017, pourvoi n° 16-11.079 (FS-P+B+I)**

*Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, relevant que l'appelant n'a pas déposé les pièces produites au soutien de ses conclusions d'appel dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 311-26 du code de l'expropriation, constate la caducité de la déclaration d'appel, sans avoir à rechercher l'existence ou la régularité de la signification du jugement.*

Doctrine :

– A. GAILLIARD, « Expiration du délai de dépôt des conclusions et pièces : caducité de la déclaration d'appel », *D. actualités*, 14 juin 2017

**Avis, 23 mai 2017, pourvoi n° 17-70.007 (P+B+R+I)**

*L'action en constatation de perte de base légale d'une ordonnance d'expropriation n'est pas soumise à la publication prévue par l'article 30. 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, dès lors que, ne tendant qu'à tirer les conséquences de l'annulation, par la juridiction administrative, des actes administratifs qui en constituaient le soutien nécessaire en la privant d'effet, elle n'entre pas dans les prévisions de ce texte.*

Doctrine :

- M. HUYGUE, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP, éd. G.* 9 octobre 2017, n° 41, p. 1839

**3° Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-50.039**

*Viole l'article R. 13-49, alinéa 1, ancien du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la cour d'appel qui déclare recevables des pièces déposées par l'appelant au motif qu'elles étaient identiques à celles qu'il avait produites en première instance et qui avaient été débattues, alors qu'elle avait constaté que ces pièces avaient été déposées après l'expiration du délai de deux mois prévu par ce texte.*

Doctrine :

- M. HUYGUE, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCPG*, 9 octobre 2017, n°41, p. 1839

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

**3° Civ., 19 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.230 (FS-P+B)**

*Une cour d'appel, qui relève qu'un aéronef a été placé sous main de justice au cours d'une enquête pénale pour déterminer les causes de l'accident, en déduit exactement que l'État ne peut en être considéré comme le détenteur au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement.*

**Publicité foncière**

**Avis, 23 mai 2017, pourvoi n° 17-70.007 (P+B+R+I)**

*L'action en constatation de perte de base légale d'une ordonnance d'expropriation n'est pas soumise à la publication prévue par l'article 30. 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, dès lors que, ne tendant qu'à tirer les conséquences de l'annulation, par la juridiction administrative, des actes administratifs qui en constituaient le soutien nécessaire en la privant d'effet, elle n'entre pas*

*dans les prévisions de ce texte.*

Doctrine :

- M. HUYGUE, « Expropriation pour cause d'utilité publique », *JCP*, éd. G, 9 octobre 2017, n° 41, p. 1839

**3° Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-12.817 (FS-P+B+R+I)**

*Sommaire n° 1 : Ayant retenu qu'une sommation délivrée à un notaire d'avoir à convoquer le maire d'une commune afin qu'il signe un contrat d'échange de parcelles, qui ne se rattachait à aucune action en justice, n'entraîne pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 du code civil pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière et que l'urgence était caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de disposer de son domaine privé, une cour d'appel en a exactement déduit que la demande de mainlevée de la publication de cette sommation au service de la publicité foncière pouvait être examinée en référé (sommaire n° 1).*

*Sommaire n° 2 : Ayant relevé que, si les litiges avaient la même origine, leur objet était différent et que, si la société ayant fait délivrer la sommation évoquait au fond la publication de celle-ci, elle n'en tirait aucun droit particulier, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que le juge des référés était compétent en dépit de la saisine du juge de la mise en état (sommaire n° 2).*

*Sommaire n° 3 : La sanction de la publication d'un acte qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une mention à la publicité foncière ne réside pas dans sa mainlevée ou sa radiation, mais dans la publication d'une décision jugeant qu'elle ne peut produire aucun effet.*

*Dès lors, doit-être cassé l'arrêt qui, pour accueillir la demande de mainlevée de la publication de la sommation d'huissier de justice, retient que celle-ci ne se rattachait à aucune action en justice et n'entraîne pas dans la catégorie des actes énumérés à l'article 710-1 du code civil pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière de sorte que la mainlevée de sa publication devait être ordonnée (sommaire n° 3).*

Doctrine :

- C. CHAMARD-HEIM, « Pas de publicité foncière pour une sommation de conclure un contrat d'échange avec une commune », *JCP A* n° 28, 2017, 2184
- D. PELET, « La publication aux hypothèques d'un acte non soumis à publicité foncière ne peut être levée qu'au terme d'un jugement », *D. actualités*, 6 juillet 2017
- Y. STRICKLER, « Publicité foncière et juge des référés », *Procédures* n° 8-9, 2017, comm. 180
- « Publication irrégulière d'une sommation d'huissier : compétence juridictionnelle et sanction », *Lamy Droit Civil* n° 151, septembre 2017

**3° Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-13.651 (FS-P+B+I)**

*L'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande, ne méconnaît pas le droit d'accès au juge.*

Doctrine :

- S. LAMIAUX, « Assignation en nullité d'une vente immobilière et sanction de son omission », *JCP N* n° 26, 2017, act. 672
- S. PRIGENT, « Absence de publication d'une assignation en nullité de vente immobilière », *D. actualités*, 24 juillet 2017

**Responsabilité des constructeurs**

**3° Civ., 2 février 2017, pourvoi n° 15-29.420 (FS-P+B+I)**

Lorsque des désordres sont réservés à la réception, l'obligation de résultat de l'entrepreneur persiste jusqu'à la levée des réserves.

Doctrine :

- T. COUSTET, « Cascade des responsabilités en cas de désordres réservés », *D. actualités*, 27 février 2017
- P. MALINVAUD, « L'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat à l'égard du maître de l'ouvrage pour les désordres réservés - Le sous-traitant est tenu d'une obligation de résultat à l'égard de l'entrepreneur », *RD Imm* 2017. 196
- M-L. PAGES DE VARENNES, « Hypothèses de l'obligation de résultat », *Construction – Urbanisme* n° 4, 2017, comm. 56

**3° Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-11.203 (FS-P+B+R+I)**

*La possibilité pour un tiers au contrat de se prévaloir, sur le fondement délictuel, d'un manquement contractuel qui lui a causé un préjudice ne peut pas résulter du seul manquement à une obligation contractuelle de résultat de livrer un ouvrage conforme et exempt de vice.*

Doctrine :

- C. BERLAUD, « Effet relatif des contrats : la cause n'était pas entendue... », *Gaz. Pal.* n° 23, 2017, p. 33
- T. COUSTET, « L'obligation de délivrance conforme n'est pas une faute au bénéfice du tiers », *D. actualités*, 8 juin 2017
- P. DESSUET, « La faute contractuelle dont le tiers-victime peut se prévaloir ne peut consister en un simple non-respect d'une obligation de résultat », *Revue générale du droit des assurances*, juin 2017, n°6, p. 364
- D. HOUTCIEFF, « Toute faute contractuelle n'est pas nécessairement délictuelle à l'égard du tiers », *D.* 2017. 1225
- L. LEVENEUR, « L'entreprise de climatisation manque à son obligation de livrer un ouvrage conforme et exempt de vices : ne serait-elle pas responsable du dommage que ce manquement a causé à un tiers ? », *CCC* n° 8-9, 2017, comm. 163
- P. MALINVAUD, « La responsabilité délictuelle du locateur d'ouvrage à l'égard des tiers au contrat suppose la preuve d'une faute », *RDI* 2017. 349
- D. MAZEAUD, « Le régime de l'action en responsabilité extracontractuelle du tiers victime : la résistance se précise », *Gaz. Pal.* n° 14, 2017, p. 24
- M-L. PAGES DE VARENNES, « Manquement à l'obligation contractuelle de résultat », *Construction – Urbanisme* n° 7-8, 2017, comm. 107

**3° Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-19.640 (FS-P+B+R+I)**

*Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.*

Doctrine :

- C. CHARBONNEAU, « L'avènement des quasi-ouvrages », *RDImm* 2017. 409
- F. GARCIA, « Pompe à chaleur : travaux sur existant et impropriété à destination de l'ouvrage », *D. actualités*, 13 juillet 2017
- L. LOUVEL, « Éléments d'équipement : seule l'impropriété à destination de l'ouvrage compte », *Actualités et Droit Lamy*, 22 septembre 2017
- M-L. PAGES DE VARENNES, « Adjonction d'un élément d'équipement à un ouvrage existant et garantie légale », *Construction - Urbanisme* n° 9, 2017, comm. 120
- J. ROUSSEL, « Éléments d'équipement dissociables installés sur existants et assurance », *RDI* 2017. 413

**3° Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323 (FS-P+B+R+I)**

*Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.*

**Sûretés réelles immobilières**

**3° Civ., 9 mars 2017, pourvoi n° 16-11.728 (FS-P+B+R+I)**

*L'inscription d'une hypothèque constitue un commencement d'exécution indépendamment de la personne qui l'effectue.*

*Dès lors, doit-être cassé l'arrêt qui, pour accueillir l'exception de nullité de l'engagement d'une SCI, retient que le fait de procéder à l'inscription de l'hypothèque ne constitue pas un commencement d'exécution de l'acte de cautionnement par la SCI, l'inscription ayant été effectuée par la banque sur les suites immédiates de l'engagement nul et ne procédant pas d'un acte de volonté de cette société.*

**Doctrine :**

- C. BERLAUD, « L'inscription d'une hypothèque est un commencement d'exécution dans tous les cas », *Gaz. Pal.* n° 12, 2017, p. 56
- D. HOUCIEFF, « L'exécution fait obstacle à la perpétuité de l'exception de nullité, indépendamment de la personne qui l'effectue », *AJ contrat* 2017, p.224
- G. PAYAN, « Inscription d'une hypothèque par le prêteur et qualification de commencement d'exécution », *D. actualités*, 17 mars 2017
- S. PIEDELIEVRE, « L'inscription d'une hypothèque, commencement d'exécution indépendamment de la personne qui l'effectue », *JCP N* n° 19, 2017, 1173

**3° Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-12.169 (FS-P+B)**

*Ayant retenu exactement que le créancier hypothécaire était représenté par son débiteur dans les limites des droits et obligations qu'il tenait de celui-ci et souverainement qu'une banque ne justifiait pas être créancier hypothécaire d'autres parties que celles attraites à la première instance, une cour d'appel en a déduit à bon droit, sans méconnaître le droit d'accès au juge, que sa tierce opposition était irrecevable.*

**Urbanisme**

**3° Civ., 19 janvier 2017, pourvoi n° 15-26.889 (FS-P+B)**

*Aucune obligation générale de se raccorder au réseau de distribution d'eau ne pèse sur les riverains, sauf texte particulier.*

*Une juridiction de proximité, qui relève que constitue un tel texte l'article 10 de l'arrêté préfectoral n° 84-539 du 14 février 1984 approuvant le règlement sanitaire départemental des Alpes de Haute-Provence, en déduit exactement que les riverains ne peuvent se prévaloir de l'absence de souscription volontaire de contrat d'abonnement pour échapper à l'obligation de régler les factures afférentes à la consommation enregistrée.*

**3° Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 16-13.260 (FS-P+B+I)**

*Lorsqu'un immeuble est frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité interdisant de façon immédiate et définitive l'habitation, le bailleur, tenu d'une obligation de relogement des occupants en application de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, doit notifier sa proposition de relogement de la famille à tous les co-titulaires du bail.*

**Doctrine :**

- C. BERLAUD, « Cotitularité du bail et proposition de relogement après arrêté d'insalubrité

», *Gaz. Pal.* n° 8, 2017, p. 34

- N. DAMAS, « La cotitularité impose la notification d'une proposition de relogement aux deux époux », *AJDI* 2017. 425
- C. DREVEAU, « Incidence de la cotitularité du bail », *D. actualités*, 21 février 2017
- J-M. HISQUIN, « L'obligation d'adresser à chacun des époux cotitulaires du bail la proposition de relogement consécutive à un arrêté d'insalubrité », *LPA* n° 96, 2017, p. 9
- E. POULIQUEN, « Offre de relogement : obligation d'information des époux », *Revue des Loyers*, 1er mars 2017, n°975, p. 122
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Cotitularité et insalubrité : nécessité de notifier une offre de relogement aux deux époux », *Loyers et copropriété* n° 4, 2017, p. 68

### **3<sup>e</sup> Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 15-24.320 (FS-P+B+I)**

*Le propriétaire d'un bien donné à bail à long terme peut, en application de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, résilier à tout moment le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.*

#### Doctrine :

- C. BERLAUD, « Résiliation d'un bail rural : zone constructible et zone urbaine, PLU et carte communale... », *Gaz. Pal.* n° 8, 2017, p. 35
- P. CORNILLE, « Être classé en secteur constructible sous carte communale ne permet pas au propriétaire de résilier un bail rural sans autorisation préalable », *Construction – Urbanisme* n° 4, 2017, comm. 47
- S. CREVEL, « L. 411-32 : un changement de destination très balisé », *Droit rural* n° 452, 2017, comm. 104
- B. PEIGNOT, « Évolution des conditions de la résiliation pour changement de destination », *Gaz. Pal.* n° 18, 2017, p. 37
- B. PEIGNOT, « Défaut d'autorisation administrative préalable et résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme », *La Revue des Loyers* n° 976, 2017, p. 187
- S. PRIGENT, « Résiliation du bail à ferme pour cause d'urbanisme », *AJDI* 2017.532
- F. ROUSSEL, « Des conditions de fond de la résiliation du bail rural pour changement de destination agricole en zone constructible d'une carte communale », *D.* 2017. 1413

### **3<sup>e</sup> Civ., 23 mars 2017, pourvoi n° 16-11.081 (FS-P+B+I)**

*Une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours du moment où elle entre en vigueur, même lorsque ces situations font l'objet d'une instance judiciaire.*

*En conséquence, viole l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, la cour d'appel qui, par un arrêt du 8 octobre 2015, ordonne la démolition d'une construction en statuant sur le fondement de l'article L. 480-13, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.*

#### Doctrine :

- P. CORNILLE, « Sauf dans certains espaces protégés, plus de risque de démolition pour violation de la règle d'urbanisme depuis le 8 août 2015 », *Construction-Urbanisme* n° 5, 2017, comm. 69
- J-M. PASTOR, « Application immédiate de la loi nouvelle à l'action en démolition », *D. actualités*, 24 avril 2017
- J-H. ROBERT, « Roubier caviardé », *Droit pénal* n° 6, 2017, comm. 92
- J-H. ROBERT, « Application dans le temps de la loi du 6 août 2015 modifiant l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme », *RSC* 2017. 322



**3° Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-16.838 (FS-P+B)**

*Le refus de raccorder un immeuble au réseau d'électricité ne peut résulter que d'une décision de l'autorité administrative compétente.*

*En conséquence, prive de base légale sa décision la cour d'appel qui rejette une demande de raccordement au seul motif que l'immeuble a fait l'objet de deux arrêtés municipaux ordonnant l'arrêt des travaux qui n'étaient pas conformes au permis de construire.*

**3° Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-17.946 (FS-P+B+I)**

*Les locaux d'un bail mixte d'habitation et professionnel sont soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'importance respective des surfaces consacrées à l'usage d'habitation et à l'usage professionnel étant indifférente.*

*Dès lors, une cour d'appel, qui constate que les locaux donnés à bail étaient, au 1er janvier 1970, affectés partiellement à un usage d'habitation, et que les bailleurs ne justifiaient pas avoir obtenu l'autorisation d'affecter la totalité des lieux à un usage professionnel, en déduit, à bon droit, que le bail doit être annulé.*

**Doctrine :**

- A. CAYOL, « Affectation à un usage professionnel d'un local à usage mixte », *D. actualités*, 13 juillet 2017
- M. PARMENTIER, « Changement d'usage des locaux et nullité du bail professionnel », *Gaz. Pal.* n° 30, 2017, p. 53
- B. VIAL-PEDROLETTI, « Bail à usage mixte affecté à usage professionnel : autorisation préalable de changement d'affectation nécessaire », *Loyers et Copropriété* n° 9, 2017, comm. 191

**3° Civ., 29 juin 2017, pourvoi n° 16-14.622 (FS-P+B+I)**

*N'est pas tardive la renonciation à la préemption exercée par le titulaire de ce droit qui s'est désisté de son action au cours de l'instance d'appel en fixation judiciaire du prix, dès lors qu'à cette date le jugement n'était pas devenu définitif au sens de l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme.*

**Doctrine :**

- R. GRAND, « Préemption : délai de renonciation après fixation judiciaire du prix », *D. actualités*, 6 juillet 2017

**Vente immobilière**

**3° Civ., 8 décembre 2016, pourvoi n° 15-20.497 (FS-P+B)**

*Les préjudices liés à la présence de termites non mentionnée dans l'attestation destinée à informer l'acquéreur, prévue par l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, revêtent un caractère certain.*

**Doctrine :**

- F. COHET, « La spécificité de la responsabilité des auteurs de diagnostics immobiliers confirmée », *AJDI*, 26 mai 2017, n°5, p. 375
- F. CORNETTE, « Caractère certain du préjudice en présence de termites et réparation du préjudice par le diagnostiqueur », *Revue des loyers*, janvier 2017, n°973, p. 24
- C. SIZAIRE, « Responsabilité du diagnostiqueur en présence de termites non révélée et réparation intégrale du préjudice subi par l'acquéreur », *Construction - Urbanisme*, février 2017, n°2, comm. 30

**3° Civ., 5 janvier 2017, pourvoi n° 15-12.605 (FS-P+B)**

*Conformément à l'article 2231 du code civil, l'interruption, par l'assignation en référé, du délai*

*prévu par le premier alinéa de l'article 1648 du même code fait courir un nouveau délai de deux ans à compter de la date du prononcé de l'ordonnance désignant un expert.*

*Dès lors, une cour d'appel, qui constate que le délai a commencé à courir le 28 avril 2009, date de l'ordonnance désignant l'expert, pour expirer le 28 avril 2011 et que l'assignation au fond a été délivrée aux vendeurs de l'immeuble les 27 janvier et 9 février 2012, en déduit exactement que l'action en garantie des vices cachés des acquéreurs est prescrite.*

Doctrine :

- F. GARCIA, « Vice caché, dol et garantie décennale : prescriptions et interruption des actions », *D. actualités*, 9 février 2017
- P. MALINVAUD, « Vente après achèvement : prescription de l'action en garantie des vices cachés et de l'action en garantie décennale », *RDI* 2017. 154
- M-L. PAGES DE VARENNE, « Castor : Prise en compte de l'achèvement pour apprécier de la prescription décennale », *Construction – Urbanisme* n° 3, 2017, comm. 42
- « Action résultant des vices rédhibitoires : quel délai de prescription après interruption ? », *JCP N* n° 4, 2017, act. 188

**3<sup>e</sup> Civ., 9 mars 2017, pourvoi n° 15-26.182 (FS-P+B)**

*Lorsque, dans une promesse synallagmatique de vente, un délai est prévu pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque.*

Doctrine :

- H. BARBIER, « L'automaticité de la caducité de la promesse dont le délai de réalisation des conditions suspensives a expiré », *RTD civ.* 2017, p. 393
- H. HEUGAS-DARRASPEN, « Caducité sans formalité d'une promesse synallagmatique de vente conclue sous conditions suspensives non accomplies aux dates prévues, ni à la date de sa réitération par acte authentique », *RD Imm.* 2017, p. 286
- C. SIZAIRE, « Défaut de réalisation de la condition suspensive dans le délai prévu : automaticité de la caducité », *Construction – Urbanisme*, mai 2017, n°5, comm. 76
- « Ventes – Règles communes – Conclusion de la vente – Condition suspensive – Réalisation de la condition – Non - Effets », *RJDA*, juillet 2017, n°7, 445

**3<sup>e</sup> Civ., 1er juin 2017, pourvoi n° 16-14.428 (FS-P+B+I)**

*En application des articles 549 et 614 du code de procédure civile, le pourvoi incident peut émaner de toute partie à l'instance ayant intérêt à la cassation d'une des dispositions de la décision attaquée (sommaire n° 1).*

*À la suite de l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à un contrat de vente, la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des intérêts échus, à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir et à être indemnisée au titre de la restitution des frais (sommaire n° 2).*

Doctrine :

- T. DE RAVEL D'ESCAPLON, « Annulation du contrat de vente : incidences sur le contrat de prêt accessoire et indemnisation du banquier », *AJ contrat* 2017, p.298
- M. GHIGLINO, « Indemnisations à la suite de l'annulation d'une vente imputable au notaire », *D. actualités*, 21 juin 2017
- H. HEUGAS-DARRASPEN, « Quel est le préjudice imputable au notaire suite à l'annulation d'un acte de vente immobilière dont il n'a pas assuré l'effectivité ? », *RDI* 2017. 402

- J. LABASSE, « Responsabilité du notaire instrumentaire : appel en garantie de restitution du prix de vente », *Lamy Droit Civil* n° 150, 1er juillet 2017
- C. SIZAIRE, « Annulation de la vente et garantie de restitution du prix par le notaire », *Construction - Urbanisme* n° 9, 2017, comm. 123
- V. ZALEWSKI-SICARD, « Réflexions sur les aménagements à apporter aux dispositions relatives à la vente d'immeuble à construire », *JCP N* n° 30-34, 2017, 1245

**3° Civ., 29 juin 2017, pourvoi n° 16-18.087 (FS-P+B+R+I)**

*Ayant retenu à bon droit qu'en sa qualité de dernier exploitant du garage automobile précédemment exploité par son père, le vendeur de l'immeuble ne pouvait ignorer les vices affectant les locaux et que l'existence de cuves enterrées qui s'étaient avérées fuyardes n'avait été révélée à l'acquéreur que postérieurement à la vente, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il ne pouvait pas se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés.*

**Doctrine :**

- X. DELPECH, « L'auto-entrepreneur ne saurait se prévaloir d'une clause de non-garantie des vices cachés », *D. actualités*, 6 septembre 2017
  - A. GAILLIARD, « Pollution des sols connue du vendeur : clause de non garantie des vices cachés inefficace », *D. actualités*, 12 juillet 2017
  - N. RIAS, « A propos du fondement de l'inefficacité de la clause de non-garantie des vices cachés », *D.*, 28 septembre 2017, n° 32, p. 1889
  - C. SIZAIRE, « Vice caché et vendeur professionnel », *Construction - Urbanisme* n° 9, 2017, comm. 124

**3° Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-21.942 (FS-P+B+R+I)**

*Manque de base légale l'arrêt qui, pour rejeter la demande de dommages et intérêts des acquéreurs d'un immeuble contre le diagnostiqueur chargé du repérage d'amiante, retient qu'il a réalisé sa mission, consistant à repérer l'amiante sur les parties rendues visibles et accessibles lors de la réalisation du diagnostic, sans répondre aux conclusions soutenant qu'il ne pouvait pas limiter son intervention à un simple contrôle visuel mais devait mettre en oeuvre les moyens nécessaires à la bonne exécution de sa mission, tout en relevant que le diagnostiqueur s'était abstenu d'effectuer des sondages non destructifs, notamment sonores, et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, dès lors qu'il n'avait effectué de repérage que dans les parties visibles, il pouvait conclure à l'absence d'amiante dans les autres parties sans émettre de réserves.*

**Doctrine :**

- D. BOULANGER, « Mission et responsabilité renforcées pour le diagnostiqueur amiante », *JCP G* n° 39, 2017, 981
- O. DANG VAN SUNG, « Diagnostic immobilier et parties non visibles : jusqu'où s'étend la mission du diagnostiqueur ? », *Actualités et Droit Lamy*, 27 Septembre 2017
- D. PELET, « Étendue de l'obligation du diagnostiqueur d'amiante », *D. actualités*, 20 septembre 2017
- Étendue du contrôle du diagnostiqueur dans la recherche d'amiante, *Defrénois*, 21 septembre 2017, n° 19, p. 5

**3° Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 16-22.416 (FS-P+B+I)**

*Une cour d'appel qui relève qu'une promesse de vente porte sur un immeuble à usage d'habitation en déduit à bon droit que l'acquéreur bénéficie du délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.*