



SERVICE DE DOCUMENTATION, DES ETUDES

ET DU RAPPORT DE LA COUR DE CASSATION

Bureau du droit des obligations civiles et du droit des biens¹

Version actualisée au : 02/03/2021

Panorama de jurisprudence de la troisième chambre civile
octobre 2019-décembre 2020

¹ Ce panorama comprend une sélection d'arrêts P+B+I, P+B+R+I et une sélection d'arrêts publiés concernant les questions prioritaires de constitutionnalité.

TABLE DES MATIÈRES

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES BAUX.....	2
Alsace-Moselle.....	2
Bail (règles générales).....	3
Bail commercial.....	5
Bail d'habitation.....	13
Bail rural.....	15
Copropriété.....	18
Propriété.....	22
Société d'aménagement foncier et d'établissement rural.....	26
Servitude.....	26
SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE	
IMMOBILIÈRE.....	29
Association syndicale.....	29
Architecte.....	31
Architecte entrepreneur.....	32
Assurance-construction.....	38
Construction immobilière.....	41
Contrat d'entreprise.....	48
Expropriation.....	49
Publicité foncière.....	53
Société civile immobilière.....	54
Sûretés réelles immobilières.....	55
Urbanisme.....	56
Vente immobilière.....	61
QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ.....	68

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ, DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES BAUX

Alsace-Moselle

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 18-16.888 \(FS-P+B+R+I\)](#)

Sommaire

Le délai de deux mois prévu par l'article 2379, alinéa 1, du code civil n'est pas applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour rejeter le pourvoi formé contre la décision de rejet de la requête en inscription du privilège du vendeur par le juge du livre foncier, retient que le délai de deux mois imposé par l'article 2379 du code civil n'est pas une règle de publicité foncière à laquelle le droit local pourrait déroger, mais une disposition de fond qui fixe la condition d'efficacité du privilège du vendeur et que cette disposition est applicable en Alsace-Moselle.

Titres

PRIVILEGES - Vendeur d'immeuble - Inscription - Délai - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Alsace-Moselle - Portée

ALSACE-MOSELLE - Propriété immobilière - Livre foncier - Privilèges du vendeur - Inscription - Délai - Domaine d'application - Détermination – Portée

Doctrine

- É. Sander, « En Alsace-Moselle, l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux est sans effet rétroactif », *JCP 2020 éd. N*, n° 50, 1253 ;

- C. Gijssbers, « La singularité préservée des privilèges immobiliers alsaciens-mosellans », *Defrénois*, novembre 2020, n° 48, p. 36 ;

- J-D. Pellier, « Privilège du vendeur (publicité) : délai applicable en Alsace-Moselle », *D.*, novembre 2020, n° 40, p. 2276 ;

- C. Sejean-Chazal, « Privilège du vendeur : pas de délai d'inscription en Alsace-Moselle », *JCP éd. N*, octobre 2020, n° 43, act. 838 ;

Bail (règles générales)

[3e Civ., 12 décembre 2019, pourvoi n° 18-22.410 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Viola l'article 809 du code de procédure civile le juge des référés qui ordonne au bailleur, condamné par une décision définitive à procéder à la réintégration d'un preneur dans le logement dont il l'a expulsé, de lui délivrer ce local alors qu'il relève qu'il a été loué à un tiers.

Titres

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Délivrance ordonnée par le juge des référés - Exclusion - Cas - Local déjà loué par un tiers.

REFERE - Mesures conservatoires ou de remise en état - Trouble manifestement illicite - Mesure propre à le faire cesser - Choix - Appréciation souveraine - Limite - Cas - Délivrance d'un local à usage d'habitation déjà donné à bail

Rapprochements

1re Civ., 27 novembre 2008, pourvoi n° 07-11.282, Bull. 2008, I, n° 269 (cassation partielle)

3e Civ., 28 septembre 2005, pourvoi n° 04-13.720, Bull. 2005, III, n° 175 (cassation partielle)

[3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-19.670 \(FS-P+B+R+I\)](#)

Sommaire

Le contrat de séjour au sens de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles est exclusif de la qualification de contrat de louage de choses.

Il en résulte que la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie, prévue par l'article 1733 du code civil, n'est pas applicable.

Titres

BAIL (règles générales) - Définition - Contrat de séjour dans les établissements sociaux et médico-sociaux - Exclusion - Effets - Incendie - Responsabilité du preneur - Articles 1733 et suivants du code civil - Application (non).

BAIL (règles générales) - Incendie - Responsabilité du preneur - Article 1733 et suivants du Code

civil - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Contrat de séjour dans les établissements sociaux et médico-sociaux

Rapprochement

3e Civ., 17 février 1981, pourvoi n° 79-14.712, Bull. 1981, III, n° 32 (cassation)

3e Civ., 1er juillet 1998, pourvoi n° 96-17.515, Bull. 1998, III, n° 145 (rejet)

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, “Le contrat de séjour n'est toujours pas un bail”, *Rev. loyers, janvier 2021*, n° 1013, 3567 ;

3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 20-10.122 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

Le contrat de séjour au sens de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles est exclusif de la qualification de contrat de louage de choses.

Il en résulte que la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie, prévue par l'article 1733 du code civil, n'est pas applicable.

Titres

BAIL (règles générales) - Définition - Contrat de séjour dans les établissements sociaux et médico-sociaux - Exclusion - Effets - Incendie - Responsabilité du preneur - Articles 1733 et suivants du code civil - Application (non)

BAIL (règles générales) - Incendie - Responsabilité du preneur - Article 1733 et suivants du Code civil - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Contrat de séjour dans les établissements sociaux et médico-sociaux

Rapprochement

3e Civ., 17 février 1981, pourvoi n° 79-14.712, Bull. 1981, III, n° 32 (cassation)

3e Civ., 1er juillet 1998, pourvoi n° 96-17.515, Bull. 1998, III, n° 145 (rejet)

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, “Le contrat de séjour n'est toujours pas un bail”, *Rev. loyers, janvier 2021*, n° 1013, 3567 ;

3e Civ., 17 décembre 2020, pourvoi n° 18-24.823 (FP-P+B+I)

Sommaire

Ayant retenu à bon droit que les violences commises par le fils de la locataire à l'encontre des employés du bailleur et réitérées après une première condamnation pénale constituaient des manquements à l'obligation d'usage paisible des lieux incombant au preneur et aux personnes vivant sous son toit et que le lieu de commission des violences importait peu dès lors que les victimes étaient des agents du bailleur, une cour d'appel en a souverainement déduit que la gravité des troubles ainsi constatés justifiait la résiliation du bail.

Titre

BAIL (règles générales) - Résiliation - Causes - Manquement du preneur à ses obligations - Défaut d'usage paisible de la chose louée et de ses accessoires - Manquement en lien avec les troubles constatés - Caractérisation - Fait des personnes de la maison du preneur - Violences réitérées

exercées sur les agents du bailleur - Caractère suffisant - Lieu de commission des violences - Absence d'influence

Rapprochements

Soc., 9 juin 1966, Bull. 1966, V, n° 574 (rejet)

3e Civ., 14 octobre 2009, pourvoi n° 08-12.744, Bull. 2009, III, n° 221 (cassation partielle)

3e Civ., 10 novembre 2009, pourvoi n° 09-11.027, Bull. 2009, III, n° 244 (cassation)

Bail commercial

3^e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-24.077 (FS-P+B+I)

Sommaire :

En vertu de l'article L. 145-4 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, le preneur peut donner congé à l'expiration d'une période triennale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Viola ce texte la cour d'appel qui, pour déclarer nul un congé délivré par lettre recommandée pour une échéance triennale par un sous-locataire, retient que ce congé visant à mettre un terme à un bail commercial ne peut être délivré que dans les délais et suivant les modalités prévues par l'article L. 145-9 du code de commerce qui, dans sa version applicable au 16 mai 2016 et issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, imposait la délivrance du congé par acte extrajudiciaire.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Congé - Congé donné à l'issue de la période triennale - Forme - Détermination – Portée.

Rapprochement

3e Civ., 3 juillet 2013, pourvoi n° 12-17.914, Bull. 2013, III, n° 90 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- C. Quément, « Le congé du preneur en cours de bail, à l'expiration d'une période triennale, peut être donné par lettre recommandée », *JCP*, 2019, éd. N, n°45, p.12 ;
- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial Octobre 2019 », *Ann. Loyers* 2019, n°12, p.86-88 ;
- F. De la Vassière, « Des formes de congé triennal » *Ann. Loyers* 2019, n°12, p.79-82 ;
- C-E. Brault, « Formalisme du congé donné par le preneur », *Gaz. Pal.* Mars 2020, n° 10, p. 68 ;
- B. Brignon, « Application immédiate aux baux commerciaux en cours du congé triennal du preneur par lettre recommandée », *JCP éd. E*, janvier 2020, n° 4, 1029 ;
- E. Marcet, « Sur le formalisme applicable au congé donné par le preneur en cours de bail », *Loyers et Copr.*, janvier 2020, n° 1, comm. 8 ;
- J. Monéger, « De la forme du congé délivré au bailleur par le locataire commerçant lors d'une résiliation triennale », *JCP éd. G*, décembre 2019, n° 50, 1299 ;
- J-P. Blatter, « Congé triennal du locataire : recours à une lettre recommandée avec demande d'avis de réception », *AJDI*, décembre 2019, n° 12, p. 902 ;

3^e Civ , 19 décembre 2019, pourvoi n°18-26.162 (FS-P+B+I)

Sommaire

En cas de démembrement de la propriété, l'indemnité d'éviction n'est due que par l'usufruitier qui a, seul, la qualité de bailleur.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'éviction - Paiement - Charge - Bailleur usufruitier - Démembrement de propriété du bien loué – Cas.

USUFRUIT - Bail commercial - Démembrement de propriété du bien loué - Cas - Qualité de l'usufruitier - Détermination

3e Civ., 12 décembre 2019, pourvoi n° 18-23.784 (FS-P+B+I)

Sommaire

Seule une cause objective de précarité, faisant obstacle à la conclusion ou à l'exécution d'un bail commercial, justifie le recours à une convention d'occupation précaire.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Convention d'occupation précaire - Éléments constitutifs - Cause objective de précarité faisant obstacle à la conclusion ou à l'exécution d'un bail commercial.

Rapprochement

3e Civ., 29 avril 2009, pourvoi n° 08-13.308, Bull. 2009, III, n° 89 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- C. Quément, «Le projet de cession du fonds de commerce de la locataire ou de son droit au bail ne constitue pas un motif légitime de précarité », *JCP 2019, éd N*, n°51-52, p.7 ;

-M. P. Dumont-Lefrand, « La convention d'occupation précaire ne se décrète toujours pas ! », *AJDI*, juin 2020, n° 6, p. 389 ;

- Jean-Pierre Blatter, « Convention d'occupation précaire : absence de cause objective », *AJDI*, juin 2020, n° 6, p. 450 ;

- J-D. Barbier, « Un projet de cession ne constitue pas une cause objective de précarité », *Gaz. Pal.* Mars 2020, n° 10, p. 66 ;

- É. Marcet, « Motif légitime de précarité », *Loyers et copr.*, février 2020, n° 2, comm. 21 ;

- C. Lebel, « Conclusion d'un nouveau bail à l'issue d'un bail dérogoire de courte durée », *Revue des loyers*, janvier 2020, n° 1003, 3315 ;

3° Civ , 23 janvier 2020, pourvoi n°19-11.215 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les conditions d'immatriculation et d'exploitation d'un fonds exigées au premier alinéa de l'article L. 145-1-I du code de commerce pour l'application du statut des baux commerciaux s'appliquent au preneur à bail d'un terrain nu sur lequel ont été édifiées des constructions.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Conditions - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés - Nécessité - Domaine d'application - Bail d'un terrain nu - Constructions à usage commercial

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'un terrain nu - Constructions à usage commercial - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés du preneur à bail - Nécessité

Rapprochement

3e Civ., 1er octobre 1997, pourvoi n° 95-15.842, Bull. 1997, III, n° 179 (rejet) et les arrêts cités

Doctrine

- « Immatriculation de l'établissement secondaire : absence d'autonomie de l'article L. 145-1, 2° du Code de commerce », *JCP, 2020, éd N*, n°5, p.11-12 ;
- J-L. Puygauthier ; « L'absence d'immatriculation en fin de bail : une menace pour le titulaire d'un bail commercial », *JCP, 2020, éd N*, n°10, p.34-36 ;
- E. Chavance ; « Droit au renouvellement - Sur les conditions d'application du statut au preneur d'un terrain nu sur lequel des constructions sont édifiées », *Loyers et copr.* Mars 2020, n°3, comm. 34 ;
- « Bail commercial : absence d'autonomie de l'article L. 145-1, 2° du Code de commerce en matière d'immatriculation de l'établissement secondaire », *JCP, 2020, éd E*, n°5, act.71 ;
- J. Prigent, « Bail commercial et terrain nu : le preneur doit en principe être immatriculé pour les locaux construits pour bénéficier d'un droit au renouvellement », *Rev. Loyers 2020*, n°1004, p. 66-68 ;
- « Bail d'un terrain nu : renouvellement subordonné à l'immatriculation de l'établissement secondaire », *RLDAff. 2020*, n°1004, p.66-68 ;
- M. Ghiglino, « Absence de droit au renouvellement d'un bail commercial pour un preneur non immatriculé au RCS », *Dalloz actu*, 13 février 2020 ;
- L. Ruet, « Baux commerciaux de terrains nus sur lesquels ont été élevées des constructions : attention à l'obligation d'immatriculation au RCS », *Défrénois*, juin 2020, n° 24, p. 37 ;
- Bail commercial - champ d'application du statut - terrains nus – condition, *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, avril 2020, n° 4, 201 ;
- B. Brignon, « Immatriculation au RCS et bénéfice du statut des baux commerciaux : pas d'autonomie des textes », *Bulletin Joly Sociétés*, avril 2020, n° 4, p. 9 ;
- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial, décembre 2019 - janvier 2020 », *Annales des loyers*, mars 2020, n° 3, p. 84 ;
- J.-D. Barbier, « Un bail de terrain est soumis à immatriculation », *Gaz. Pal.*, mars 2020, n° 10, p. 64 ;
- C. Quément, « Bail commercial - Immatriculation de l'établissement secondaire : absence d'autonomie de l'article L. 145-1, 2° du Code de commerce », *JCP éd. N*, janvier 2020, n° 5, act. 179 ;

3° Civ, 6 février 2020, pourvoi n°18-24.599 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'interdiction de créer une distorsion entre la période de variation de l'indice et celle de la variation du loyer, posée par l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, s'applique dès la première indexation.

Seule la stipulation qui crée une telle distorsion prohibée doit être réputée non écrite, à l'exclusion de l'entière clause d'indexation.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Révision - Clause d'indexation - Distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée entre deux révisions - Distorsion résultant des stipulations de la clause d'indexation - Sanction – Étendue - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 29 novembre 2018, pourvoi n° 17-23.058, Bull. 2018, III, n° ??? (cassation partielle)

Doctrine

- « Clause d'indexation insérée au bail commercial : seule la stipulation qui crée la distorsion prohibée est réputée non écrite », *JCP, 2020, éd N, n°9, p.19* ;
- E. Chavance, « Bail commercial - Loyer », *Loyers et copr. Mars 2020, n°3, comm. 37* ;
- M. Ghiglino, « Limitation de la sanction d'une clause de révision à l'origine d'une distorsion », *Dalloz actu. 11 mars 2020* ;
- « Bail commercial (révision du loyer) : période de variation indiciaire », *D. 2020, p. 334* ;
- B. Brignon, « Clause d'indexation réputée non écrite pour partie et non dans son entier », *JCP, 2020, éd E, n°25, 1243* ;
- « Clause d'indexation illicite : étendue de la sanction », *AJ contrat, 2020, p.297* ;
- J.-D. Barbier, « Clause d'indexation et distorsion », *Gaz. Pal., juin 2020, n° 24, p. 67* ;
- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial (février 2020) », *Annales des loyers, avril-mai 2020, n° 4-5, p. 115* ;
- « Bail commercial - loyer - révision - révision du bail assorti d'une clause d'échelle mobile - clause d'indexation à indice de base fixe - validité – condition », *Revue de jurisprudence de droit des affaires, avril 2020, n° 4, 202* ;
- S. Guillaume, « Loyer - Clause d'indexation - Réputé non écrit », *Administrer, mars 2020, n° 540, p. 32* ;
- Ch. Lebel, « La clause d'indexation confrontée à l'article L. 112-1 du Code monétaire et financier », *Rev. des loyers, mars 2020, n° 1005, 3369* ;

3^e Civ., 28 mai 2020 pourvoi n°19-15.001 (FS-P+B+I)

Sommaire

La condition tenant à l'immatriculation du preneur pour bénéficier du statut des baux commerciaux n'est pas exigée en cas de soumission volontaire des parties à ce statut, même si le preneur est commerçant.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Extension conventionnelle - Droit au renouvellement - Conditions - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés (non)
BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Conditions - Immatriculation au registre du commerce et des sociétés - Soumission conventionnelle du bail au statut - Portée

Rapprochement

3e Civ., 9 février 2005, pourvoi n° 03-17.476, Bull. 2005, III, n° 33 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- « Renouvellement : le preneur doit être immatriculé au RCS sauf convention claire et précise en sens contraire », *JCP 2020, éd N, n°24, act.507* ;
- « Bail commercial : pour pouvoir bénéficier du droit au renouvellement le preneur doit impérativement être immatriculé au RCS sauf convention claire et précise en sens contraire », *JPC 2020, éd E, n°23, act.375* ;
- « Bail commercial (champ d'application) : renonciation à la condition d'immatriculation », *D. 2020, p.1172* ;
- J.-D. Barbier, « Bail commercial – Statut – Conditions d'application du statut – Dispense d'immatriculation », *Administrer, juin 2020, n° 543, p. 40* ;

[3^e Civ., 28 mai 2020 pourvoi n°19-10.056 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Dans un bail commercial verbal, le transfert au preneur de la charge de la taxe foncière résulte de l'accord des parties dont l'existence est souverainement constatée par les juges du fond.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Bail verbal - Prix - Paiement - Action en paiement - Taxe foncière - Charge - Transfert au preneur - Conditions - Accord des parties - Constatations nécessaires

Doctrine

- « Cession de bail commercial : en présence d'un bail verbal, il convient de rechercher l'existence d'un accord des parties au bail initial sur le transfert de la charge des taxes au preneur », *JCP 2020, éd. E*, n°23, act.376 ;
- « Bail commercial (cession d'un bail verbal) : transfert de la taxe foncière », *D. 2020*, p.1172 ;

[3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-13.242 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Le non-respect des formalités édictées par les articles R. 123-237 et R. 123-238 du code de commerce, bien que constitutif d'une infraction pénale, n'est pas sanctionné par la nullité de l'acte. Une cour d'appel retient à bon droit que l'absence des mentions prescrites par ces textes sur une lettre de mise en demeure n'en a pas affecté la validité dès lors que son destinataire avait identifié son auteur, qui était son bailleur.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'une durée égale ou inférieure à deux ans - Congé - Forme - Acte extra-judiciaire - Mentions obligatoires - Inobservation - Sanction - Nullité – Exclusion

Doctrine

- L. Ruet, « Du nouveau en matière de nullité d'une mise en demeure délivrée par le bailleur », *Deffrénois, novembre 2020*, n° 47, p. 34 ;
- C. Lebel, « Extension volontaire du champ d'application lorsque le bailleur renonce à se prévaloir conventionnellement du défaut d'immatriculation du locataire », *Rev. loyers, novembre 2020*, n° 1011, 3509 ;

[3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-18.435 \(F-P+B+I\)](#)

Sommaire

Seul le titulaire du bail du local dans lequel est exploité un fonds de commerce a qualité pour revendiquer l'application du statut des baux commerciaux. L'intervention de son conjoint, même si le fonds de commerce est un bien commun et même s'il a le statut de conjoint collaborateur, est irrecevable.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Volonté des parties de se soumettre au statut - Qualité pour s'en prévaloir - Détermination.

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Volonté des parties de se soumettre au statut - Qualité pour s'en prévaloir - Exclusion - Cas - Conjoint collaborateur
REGIMES MATRIMONIAUX - Communauté entre époux - Actif - Composition - Biens acquis au cours du mariage - Fonds de commerce - Droit au bail - Effet
PROCEDURE CIVILE - Intervention - Intervention volontaire - Intervention volontaire d'un tiers - Recevabilité – Détermination

Rapprochement

3ème Civ., 28 mai 2008, pourvoi n° 07-12.277, Bull. 2008, III, n° 96 (rejet)

Doctrine

- « Action en requalification d'un bail saisonnier et titularité du bail », *Revue des loyers, décembre 2020*, n° 1012, 3539 ;
- L. Jariel et A.-L. Collomp, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, Troisième chambre civile - Fonds de commerce commun et bail commercial consenti à un seul époux », *D.*, 2020, n° 44, p. 2469 ;
- « Bail commercial - champ d'application du statut - exploitation d'un fonds dans les lieux loués - fonds appartenant au locataire - fonds constituant un acquêt de communauté - effet », *RJDA, novembre 2020*, n° 11, 556 ;
- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial – Septembre 2020 », *Ann. Loyers, novembre 2020*, n° 11, p. 77 ;
- Ph. Simler, « Régimes matrimoniaux – Chronique - Le conjoint collaborateur n'a pas qualité pour agir comme mandataire présumé du titulaire du bail commercial », *JCP 2020, éd. G*, n° 48, 1326 ;
- V. Legrand, « Prescription de l'action en requalification d'un bail saisonnier en bail dérogatoire », *LPA, octobre 2020*, n° 209, p. 19 ;

3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-14.168 (FS-P+B+I)

Sommaire

C'est sans inverser la charge de la preuve ni méconnaître son office qu'une cour d'appel retient qu'un bailleur doit, pour conserver les provisions sur charges qu'il a reçues du preneur, justifier du montant des dépenses et que, faute d'y satisfaire, il doit restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Charges récupérables - Paiement - Provision - Exigibilité - Charge de la preuve - Portée.
BAIL COMMERCIAL - Charges récupérables - Paiement - Provision - Exigibilité - Absence de justification du bailleur - Remboursement des provisions sur charges
PREUVE - Règles générales - Charge - Applications diverses - Obligation du bailleur - Détermination – Portée

Doctrine

- B. Brignon, « Preuve de dépenses et taxes à la charge du preneur commercial : le bailleur doit établir les créances ! », *JCP 2020 éd. E*, n° 51, 1547 ;
- C.-É. Brault, « L'obligation du bailleur de justifier des charges locatives », *Gaz. Pal., novembre 2020*, n° 39, p. 74 ;
- L. Leveneur, « Restitution ou conservation des provisions sur charges : la charge de la preuve est décisive », *Contrats conc. consom., novembre 2020*, n° 11, comm. 153 ;
- É. Marcet, « Le bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, en application du bail commercial, des charges et taxes, doit établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de

ces charges », *Loyers et copr.*, novembre 2020, n° 11, comm. 110 ;

- B. Brignon, « Société civile immobilière, 26 août 2020 – 21 septembre 2020 », *Ann. Loyers*, octobre 2020, n° 10, p. 106 ;

- « Bail commercial – loyer - charges accessoires - charges récupérables sur le locataire - paiement d'une provision par le locataire - restitution au locataire », *RJDA*, novembre 2020, n° 11, 558 ;

3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-13.333 (FS-P+B+I)

Sommaire

A défaut de figurer dans un acte notifié par le bailleur au preneur, une déclaration verbale du bailleur refusant de renouveler le bail ne constitue pas un acte de refus de renouvellement du bail tel qu'exigé par l'article L. 145-10 du code de commerce.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Refus - Nullité - Causes - Irrégularité de forme - Acte extrajudiciaire - Déclaration verbale - Absence d'influence

Doctrine

- « Bail commercial – renouvellement - exercice du renouvellement - demande du locataire - réponse du bailleur - refus de renouvellement - conditions de forme respect – appréciation », *RJDA*, décembre 2020, n° 12, 632 ;

3e Civ., 22 octobre 2020, pourvoi n° 19-20.443 (FS-P+B+I)

Sommaire

En application de l'article L. 145-5 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogatoire pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux à l'expiration d'une durée totale de trois ans que ne peuvent excéder les baux dérogatoires successifs et qui court dès la prise d'effet du premier bail dérogatoire, même si le preneur a renoncé, à l'issue de chaque bail dérogatoire, à l'application du statut des baux commerciaux.

Il s'ensuit que, pour pouvoir déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux, les baux dérogatoires conclus à compter du 1er septembre 2014 ne doivent pas avoir une durée cumulée avec celle des baux dérogatoires conclus précédemment pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux de plus de trois ans courant à compter de la date d'effet du premier bail dérogatoire.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans - Preneur laissé en possession - Nouveau bail dérogatoire - Exclusion - Conditions - Détermination – Portée

Doctrine

- E. Chavance, « La durée totale des baux dérogatoires court à compter de la prise d'effet du premier bail, même si le preneur a renoncé à l'application du statut des baux commerciaux à l'issue de chaque bail dérogatoire », *Loyers et Copr.*, décembre 2020, n° 12, comm. 128 ;

- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial, octobre 2020 », *Ann. loyers*, décembre 2020, n° 12, p. 79 ;

- « Bail commercial - champ d'application du statut – dérogation - bail de courte durée – conclusion - durée du bail », *RJDA*, décembre 2020, n° 12, 630 ;

- L. Jariel et A-L. Collomp, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, Troisième

chambre civile - Baux dérogatoires successifs : durée totale ne pouvant excéder trois ans dès la prise d'effet du premier bail dérogatoire », *D.*, 2020, n° 44, p. 2469 ;
- J.-D. Barbier, « Bail dérogatoire – Renouvellement », *Administrer*, novembre 2020, n° 547, p. 33 ;

3e Civ., 22 octobre 2020, pourvoi n° 19-19.542 (FS-P+B+I)

Sommaire

Lorsqu'une ordonnance de référé ayant suspendu les effets d'une clause résolutoire inscrite dans un bail commercial en accordant des délais de paiement au locataire est passée en force de chose jugée et en l'absence de décision contraire statuant au principal, le bailleur ne peut plus, en cas de non-respect par le preneur des délais de paiement conditionnant la suspension des effets de la clause, demander unilatéralement l'exécution du bail résilié.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Résiliation - Clause résolutoire - Ordonnance de référé en suspendant les effets - Octroi de délais de paiement - Inobservation des délais - Chose jugée au principal - Absence - Effets - Demande unilatérale d'exécution du bail résilié - Possibilité (non)

REFERE - Applications diverses - Bail commercial - Clause résolutoire - Suspension - Inobservation des délais de paiement accordés - Effets - Demande unilatérale d'exécution du bail résilié - Possibilité (non)

Doctrine

B. Brignon, « Société civile immobilière, octobre 2020 », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 104 ;

- A. Cerati-Gauthier, « Bail commercial, octobre 2020 », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 79 ;

- É. Marcet, « Une ordonnance de référé passée en force de chose jugée fait obstacle à toute exécution forcée du bail dont la clause résolutoire se trouve définitivement acquise », *Loyers et Copr.*, décembre 2020, n° 12, comm. 130 ;

3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, qui a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de cette loi.

L'action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail commercial n'est pas soumise à prescription.

Titres

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

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

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

Rapprochement

3e Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-15.010, Bull. 2017, III, n° 75 (cassation partielle)

Doctrine

- B. Brignon, « Application aux baux commerciaux en cours de la sanction du réputé non écrit dont l'action est imprescriptible », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 65 ;
- J.-D. Barbier, « Bail commercial – Clause réputée non écrite – Droit transitoire », *Administrer, décembre 2020*, n° 548, p. 39 ;
- É. Marcet, « La sanction du réputé non écrit issue de la loi Pinel est d'application immédiate et l'action fondée sur ce texte est imprescriptible », *Loyers et copr., janvier 2021*, n° 1, comm. 10 ;

Bail d'habitation

[3e Civ., 12 décembre 2019, pourvoi n° 18-13.476 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Le travailleur handicapé au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail bénéficie de l'exception prévue à l'article 40, I, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en faveur des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles.

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Transfert - Bénéficiaires – Détermination.

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Transfert - Bénéficiaires - Travailleurs handicapés au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail

Doctrine

- « La qualité de travailleur handicapé confère un droit au transfert du bail HLM », *JCP 2019, éd. N*, n°51-52, p.7 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation - avril 2019 - avril 2020 », *D., juin 2020*, n° 20, p. 1148 ;
- « Bail d'habitation - conclusion du bail - droit au bail - titulaire du droit en cas de décès du locataire - conditions - logement HLM », *Rev. de jurisprudence de droit des affaires, mars 2020*, n° 3, 137 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte, décembre 2019 - janvier 2020 », *Annales des loyers, mars 2020*, n° 3, p. 89 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Transfert du bail : conditions spécifiques au secteur HLM », *Loyers et copr., février 2020*, n° 2, comm. 19 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Travailleur handicapé et transfert du droit au bail HLM », *Revue des loyers, janvier 2020*, n° 1003, 3322 ;

[3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-20.854 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 n'est pas applicable à un congé délivré avant l'entrée en vigueur de cette loi.

Titre

BAIL D'HABITATION- Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Loi du 24 mars 2014 modifiant l'article 15, I - Congé antérieur à l'entrée en vigueur de la loi - Application rétroactive

(non).

Rapprochement

3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-20.475, Bull. 2017, III, n° 125 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- N. Damas, « Bail d'habitation - avril 2019 - avril 2020 », *D.*, juin 2020, n° 20, p. 1148 ;
- H. Barbier, « La théorie des « effets légaux du contrat » peut écarter le principe de survie de la loi ancienne mais pas celui de non-rétroactivité de la loi », *RTD civ.*, avril 2020, n° 1, p. 91 ;
- R. Parneix, « Les baux d'habitation : une sélection des principaux arrêts », *Deffrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 46 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte, décembre 2019 - janvier 2020 », *Annales des loyers*, mars 2020, n° 3, p. 89 ;
- « Bail d'habitation - renouvellement du bail - refus - motif - reprise pour habiter - application dans le temps de la loi Alur du 24-3-2014 », *Rev. de jurisprudence de droit des affaires*, mars 2020, n° 3, 138 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Congé du bailleur : application transitoire de l'article 15 dans sa version issue de la loi Alur du 24 mars 2014 », *Loyers et copr.*, février 2020, n° 2, comm. 20 ;
- « Reprise pour habiter : pas de rétroactivité de la loi Alur », *JCP éd. N*, janvier 2020, n° 3, act. 140 ;

3° Civ., 28 mai 2020 pourvoi n°19-14.089 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les dispositions régissant les baux portant sur des logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables, en cas d'acquisition de logements faisant l'objet de baux d'habitation de droit commun, à compter de la reconduction de ces baux.

Titre

BAIL (règles générales) - Vente de la chose louée - Effets - Opposabilité du bail à l'acquéreur - Dispositions applicables au bail - Détermination - Portée

Rapprochement

3e Civ., 18 février 2009, pourvoi n° 07-21.879, Bull. 2009, III, n° 39 (cassation)

Doctrine

- « Acquisition par une société HLM d'un logement loué au moyen d'un PLI », *JCP 2020*, éd N, n°24, act.506 ;
- « Bail HLM (congé du bailleur) : exclusion du droit de préemption », *D.* 2020, p.1174 ;
- H. Heugas-Darraspen, « La législation sur les baux des logements HLM non conventionnés (CCH, art. L. 351-2) ne s'applique que depuis la première reconduction du bail, postérieure à l'acquisition par l'organisme HLM du logement loué », *RD imm.*, décembre 2020, n° 12, p. 665 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Régime juridique d'un logement régi par un bail de droit commun acquis par un organisme HLM », *Loyers et copr.*, septembre 2020, n° 9, comm. 81 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Vente à un organisme HLM et renouvellement du bail », *Rev. loyers*, juillet 2020, n° 1009, 3468 ;
- J.-B. Seube, « Cession d'un immeuble occupé à une société HLM : quelle influence sur la nature du bail ? », *Deffrénois*, juillet 2020, n° 29, p. 26 ;

3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-17.068 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'acquéreur d'un logement donné à bail sous le régime de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne peut se prévaloir d'une atteinte disproportionnée portée par ce régime locatif au droit au respect de ses biens garanti par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales dès lors qu'il a acquis ce bien en toute connaissance des restrictions imposées par cette loi quant au montant du loyer et à la faculté de reprise des lieux.

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Droit au respect de ses biens - Atteinte disproportionnée (non) - Bail soumis à la loi du 1er septembre 1948 - Domaine d'application - Loyer - Fixation - Reprise - Dispositions applicables

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 1er septembre 1948 - Domaine d'application - Loyer - Fixation - Reprise - Dispositions applicables - convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales - Premier protocole additionnel - Article 1er - Droit au respect de ses biens - Atteinte disproportionnée (non)

Doctrine

- M. Bruggeman, « Transmission du bail à l'héritier du locataire et droit au respect des biens du bailleur : une conciliation qui interroge... », *Gaz. Pal.*, novembre 2020, n° 41, p. 72 ;
- J. Monéger, « La loi du 1er septembre 1948 résiste au virus CEDH-PA n° 1 », *Loyers et copr.*, novembre 2020, n° 11, repère 10 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte – Septembre 2020 », *Ann. Loyers*, novembre 2020, n° 11, p. 85 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Loi du 1er septembre 1948 et conv. EDH », *Rev. loyers*, novembre 2020, n° 1011, 3516 ;
- B. Vial-Pedroletti, « La loi du 1er septembre 1948 est compatible avec la protection du droit de propriété reconnue par la CEDH », *Loyers et copr.*, novembre 2020, n° 11, comm. 109 ;

Bail rural

3e Civ., 10 octobre 2019, pourvoi n° 17-28.862 (FS-P+B+I)

Sommaire :

Il appartient au juge, saisi d'une demande en ce sens, de rechercher concrètement si la conversion d'un métayage en fermage en application de l'article L. 417-11 du code rural et de la pêche maritime, en ce qu'elle prive le bailleur de la perception en nature des fruits de la parcelle louée et en ce qu'elle est dépourvue de tout système effectif d'indemnisation, ne porte pas une atteinte disproportionnée, au regard du but légitime poursuivi, au droit au respect de ses biens garanti par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Titres :

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Restriction - Bail à métayage - Conversion – Proportionnalité - Recherche nécessaire

BAIL RURAL - Bail à métayage - Conversion - Atteinte au droit au respect des biens du bailleur – Proportionnalité - Recherche nécessaire

Doctrine

- « La conversion du métayage en fermage peut porter une atteinte disproportionnée au respect des biens », *Deffrénois*, 31/10/2019, n°44, p.5-6
- C. Lebel, « Conversion d'un métayage en bail à ferme : la modification du contrat ne doit pas porter une atteinte disproportionnée au droit au respect des biens du bailleur », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 14/11/2019, n°802
- D. Krajeski, « Bail rural Octobre 2019 », *Ann. Loyers 2019*, n°12, p.93-96 ;
- S. Crevel, « La conversion convertie de force à la CEDH », *RD rur. 2019*, n°478, p.34-35 ;
- J. Foyer, « La Cour de cassation corrige la loi rurale », *RD rur., juin 2020*, n° 484, repère 6 ;
- B. Peignot, « La conversion du métayage en fermage à la lumière de la CEDH », *Gaz. Pal., mai 2020*, n° 17, p. 33 ;
- M. Dagneaux et J.-J. Barbieri, « Espace rural : une sélection des principaux arrêts », *Deffrénois, avril 2020*, n° 18-19, p. 69 ;
- F. Delorme, « Espace rural : baux, SAFER, chemins », *Deffrénois, avril 2020*, n° 18-19, p. 71 ;
- W. Dross, « La transformation autoritaire du métayage en fermage respecte-t-elle le droit de propriété du bailleur ? », *RTD civ., avril 2020*, n° 1, p. 138 ;

3e Civ., 27 février 2020 pourvoi n°18-24.772 (FS-P+B+I)

Sommaire :

Il résulte de l'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme que l'exploitant bénéficiaire de la concession temporaire de terres agricoles acquises par une personne publique pour la constitution d'une réserve foncière ne bénéficie d'aucun droit né du statut des baux ruraux que si l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive dans une opération d'aménagement.

Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en reconnaissance d'un bail statutaire d'un exploitant bénéficiant d'une telle concession, retient que le régime des biens constituant une réserve foncière gérée par une personne publique n'accorde au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux, après avoir relevé l'abandon du projet d'urbanisme justifiant la constitution de la réserve foncière, de sorte que, les biens n'ayant pas été repris par l'établissement en vue de leur utilisation définitive, le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté.

Titres :

BAIL RURAL - Statut du fermage et du métayage - Domaine d'application - Concessions temporaires consenties par les personnes publiques sur leurs réserves foncières - Immeuble n'ayant pas reçu la destination prévue - Défaut - Portée

BAIL RURAL - Statut du fermage et du métayage - Domaine d'application - Conditions - Détermination - Portée

Rapprochement :

3e Civ., 10 janvier 2007, pourvoi n° 06-11.130, Bull. 2007, III, n° 2 (cassation)

Doctrine

- X. Couton, « Le bail rural revient quand le projet s'arrête », *Construction – urbanisme, avril 2020*, n°4, comm.47 ;

- P. Yolka, « Réserve foncière, concession précaire et bail rural », *JCP*, 2020, éd A, n°12, act. 174 ;
- « Concession temporaire de terres agricoles acquises par une personne publique pour la constitution d'une réserve foncière », *JCP*, 2020, éd N, n°10, act. 266 ;
- « Constitution d'une réserve foncière et application du statut des baux ruraux », *Deffrénois* 2020, n°11, p. 9 ;
- « Requalification d'une concession d'occupation temporaire en bail rural », *AJDA* 2020, p.489 ;
- « Réserve foncière : concession temporaire de terres agricoles », *Dalloz actu.* 17 mars 2020 ;
- « Bail rural (réserve foncière) : condition d'application du statut », *Rec. Dalloz* 2020, p.486 ;
- S. Crevel ; « Réservées (pour l'aménagement) mais pas sacrifiées (pour l'agriculture) », *Dr. Rural* 2020, n°484, comm. 103 ;
- D. Krajewski, « Bail rural (février 2020) », *Annales des loyers*, avril-mai 2020, n° 4-5, p. 122 ;
- B. Peignot, « Requalification en bail rural d'une concession temporaire de terres agricoles acquises par une personne publique pour la constitution d'une réserve foncière », *Rev. des loyers*, avril 2020, n° 1006, 3408 ;

[3° Civ., 28 mai 2020 pourvoi n°19-14.156 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire :

L'action ayant pour objet la liquidation d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état de biens indivis constitue un acte conservatoire que tout indivisaire peut accomplir seul.

Titres :

INDIVISION - Indivisaire - Indivisaire agissant seul - Gestion des biens indivis - Acte conservatoire - Action tendant à la liquidation par le juge de l'exécution d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état du bien indivis

INDIVISION - Action en justice - Action intentée par un seul indivisaire - Action conservatoire - Action tendant à la liquidation par le juge de l'exécution d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état du bien indivis

INDIVISION - Chose indivise - Acte conservatoire - Définition - Action tendant à la liquidation, par le juge de l'exécution d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état du bien indivis

Rapprochement :

1re Civ., 23 septembre 2015, pourvoi n° 14-19.098, Bull. 2015, I, n° 219 (2) (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- C. Laporte, « Liquidation d'astreinte », *Procédures* 2020, n°7, comm. 120 ;
- « Un indivisaire seul peut engager une action ayant pour objet la liquidation d'une astreinte en vue d'assurer la remise en état du bien indivis », *JCP* 2020, éd. N, n°24, act. 503 ;
- « Indivision (acte conservatoire) : liquidation d'une astreinte de remise en état », *D.* 2020, p. 1173 ;
- F. Julienne, « Chronique d'actualité de droit civil de l'entreprise (avril - octobre 2020) - Indivision et bail rural : prérogatives de l'indivisaire », *RLDC*, décembre 2020, n° 187, 6860 ;
- V. Poux, « Un indivisaire seul peut effectuer une action en liquidation d'une astreinte », *JCP* 2020, éd. N, n° 38, 1184 ;
- L. Tranchant, « Est un acte conservatoire l'action ayant pour objet la liquidation d'une astreinte prononcée afin d'assurer la remise en état d'un bien indivis », *Deffrénois*, septembre 2020, n° 37, p. 31 ;
- D. Krajewski, « Bail rural, mai - juin 2020 », *Ann. loyers*, juillet 2020, n° 7-8, p. 83 ;

[3° Civ., 10 septembre 2020, pourvoi n°19-20.856 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime doit être interprété en ce sens que la cessation de la participation personnelle à l'exploitation au sein de la société bénéficiaire d'une mise à disposition ne permet plus à l'auteur de celle-ci, à compter de la date de cet événement, de se prévaloir de l'exclusion du statut du fermage, à moins qu'il n'ait manifesté concomitamment son intention de mettre fin à la mise à disposition.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Mise à disposition - Société d'exploitation agricole - Statut du fermage et du métayage - Application - Condition – Détermination

Rapprochements

3e Civ., 8 octobre 1997, pourvoi n° 95-19.267, Bull. 1997, III, n° 187 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 5 décembre 2001, pourvoi n° 00-13.569, Bull. 2001, III, n° 144 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- B. Peignot, « Transformation en bail rural verbal d'une convention de mise à disposition au profit d'une société », *Rev. loyers, novembre 2020*, n° 1011, 3522 ;
- D. Krajewski, « Bail rural - Septembre 2020 », *Ann. Loyers, novembre 2020*, n° 11, p. 89 ;

[3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-23.990 \(F-P+B+I\)](#)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime que le cessionnaire du bail doit, comme tout repreneur, se consacrer immédiatement à l'exploitation du bien et participer aux travaux sur les lieux de façon effective et permanente.

Selon l'article 500 du code de procédure civile, a force de chose jugée le jugement qui n'est susceptible d'aucun recours suspensif d'exécution.

Viola ces textes, en statuant par des motifs impropres à justifier l'abstention d'exploiter du preneur postérieure à la date de l'arrêt autorisant la cession à son profit, la cour d'appel qui, pour rejeter une demande de résiliation, retient que le bailleur ne peut pas utilement reprocher au cessionnaire de ne pas s'être personnellement consacré à l'exploitation des parcelles louées dès la date de cet arrêt, dès lors qu'un pourvoi a été formé et que, même si celui-ci n'a aucun effet suspensif, la cession définitive n'est intervenue que lorsque la Cour de cassation a validé cette cession.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Causes - Cession - Conditions - Exploitation effective et permanente du bien loué - Appréciation - Date - Demande d'autorisation de cession - Arrêt - Pourvoi - Portée

Copropriété

[3e Civ., 27 février 2020, pourvoi n°19-10.887 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du syndicat et former une demande en garantie contre l'assureur de la copropriété.

Titre

COPROPRIETE - Syndic - Pouvoirs - Action en justice - Défense - Demande en garantie - Autorisation syndicale - Nécessité (non)

Rapprochement

3e Civ., 7 janvier 1981, pourvoi n° 79-12.508, Bull. 1981, III, n° 6 (cassation) et les arrêts cités

Doctrine

- A. Lebatteux, « Habilitation du syndic et appel en garantie de l'assureur », *Loyers et copr.*, Mai 2020, n°5, comm. 59 ;
- « Les règles régissant l'arrêt des poursuites individuelles concernent aussi les appels en garantie », *Lettre d'actualité des Procédures collectives civiles et commerciales*, Mars 2020, n°6, alerte 75 ;
- C. Dreveau, « Recevabilité de l'appel en garantie d'un syndicat de copropriétaire », *Dalloz actu.* 06 mars 2020 ;
- « Syndic (action en justice) : appel en garantie contre l'assureur de la copropriété », *D.* 2020, p.486 ;
- S. Maouche, « Copropriété : action en garantie contre l'assureur et une société de travaux en liquidation » ;
- C. Houin-Bressand, « Reprise des instances en cours », *RD bancaire* 2020, n°3, comm. 56 ;
- J.-R. Bouyeure, « Action en justice – Habilitation du syndic – Action en garantie – Recevabilité sans habilitation », *Administrer, mai 2020*, n° 542, 51 ;
- P.-E. Lagraulet, « Pouvoir d'agir en justice du syndic de copropriété et appel en garantie », *AJDI, mai 2020*, n° 5, p. 376 ;
- J.-M. Roux, « Copropriété (février 2020) », *Annales des loyers, avril-mai 2020*, n° 4-5, p. 126 ;

3° Civ., 26 mars 2020, pourvoi n°18-22.441 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant retenu que la clause du règlement de copropriété, selon laquelle “il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque”, correspondait à la destination d'un immeuble qui était situé dans le périmètre de protection des remparts d'une commune, une cour d'appel a pu en déduire que celle-ci ne pouvait être considérée comme illicite au motif qu'elle porterait atteinte aux droits des propriétaires des locaux commerciaux.

Titres

COPROPRIETE - Règlement - Clause restreignant les droits des copropriétaires - Restriction justifiée par la destination de l'immeuble - Validité - Condition - Détermination

COPROPRIETE - Règlement - Clause restreignant les droits des copropriétaires - Restriction justifiée par la destination de l'immeuble - Applications diverses - Immeuble situé dans le périmètre de protection des remparts d'une commune

Rapprochements

3è Civ., 24 octobre 1990, pourvoi n° 88-18.193, Bull. 1990, III, n° 200 (cassation)

3è Civ., 9 juin 2010, pourvoi n° 09-14.206, Bull. 2010, III, n° 116 (cassation)

Doctrine

- « Le règlement de copropriété peut interdire l'apposition d'enseigne sur la façade de l'immeuble »,

JCP, 2020, éd N, n°15-16, act. 376 ;

- E. Botrel, « Installation d'enseignes publicitaires en copropriété et respect de la destination de l'immeuble », *Dalloz actu. 06 mai 2020 ;*

- « Règlement de copropriété (destination de l'immeuble) : interdiction des enseignes », *D. 2020, p.711 » ;*

- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Règlement de copropriété – Clause restrictive – Immeuble où toutes les activités commerciales sont autorisées dans les boutiques – Clause interdisant la pose d'enseignes - Validité », *Administrer, juin 2020, n° 543, p. 55 ;*

- J.-M. Roux, « Copropriété, mars 2020 », *Ann. Loyers, juin 2020, n° 6, p. 93*

3^e Civ., 26 mars 2020, pourvoi n°18-16.117 (FS-P+B+I)

Sommaire

Viola l'article 1er, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 la cour d'appel qui, pour dire que, sauf convention contraire entre les parties pour se doter d'une autre organisation, le statut de la copropriété est applicable à un ensemble immobilier constitué des immeubles édifiés sur deux fonds, dont la rampe d'accès chauffante et l'entrée du garage constituent une partie commune, retient que le statut de la copropriété est applicable même si les éléments et aménagements communs sont situés sur la propriété d'une seule des parties concernées par leur usage, que l'accès commun a été conçu et réalisé avec l'accord des deux sociétés et que l'expert affirme que son usage est identique pour les deux voisins, sans constater l'existence de terrains et de services communs aux deux ensembles immobiliers.

Titre

COPROPRIETE - Domaine d'application - Ensemble immobilier - Conditions - Détermination - Constatations nécessaires

Rapprochement

3^e Civ., 19 septembre 2012, pourvois n° 11-13.789, 11-13.679, Bull. 2012, III, n° 126 (cassation) et l'arrêt cité

Doctrine

- « L'application du statut de la copropriété aux ensembles immobiliers », *JCP, 2020, éd N, n°15-16, act. 377 ;*

- A. Cayol, « Ensembles immobiliers et statut de la copropriété », *Dalloz actu. 12 mai 2020 ;*

- « Ensemble immobilier (statut) : existence de terrains et services commun », *D. 2020, p.711 ;*

- S. Lamy-Willing, « L'organisation d'un ensemble immobilier », *Construction Urbanisme 2020, n°6, étude 6 ;*

- J.-M. Roux, « Copropriété, mars 2020 », *Ann. Loyers, juin 2020, n° 6, p. 93 ;*

- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Statut – Ensemble immobilier – Conditions de l'application du statut – Existence de terrains et de services communs », *Administrer, juin 2020, n° 543, p. 57 ;*

- V. Zalewski-Sicard, « Pas d'ensemble immobilier sans terrain commun », *Rev. des loyers, mai 2020, n° 1007, 256 ;*

3e Civ., 10 septembre 2020, pourvoi n° 19-17.045 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe habilité à modifier le règlement de copropriété, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée de

reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété et tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale, et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions.

Titres

COPROPRIETE - Parties communes - Charges - Répartition - Clause relative à la répartition - Action en contestation – Prescription

COPROPRIETE - Parties communes - Charges - Répartition - Clause relative à la répartition - Caractère non écrit - Constatation - Compétence – Détermination

Doctrine

- H. Perinet-Marquet, « Droit des biens - Chronique », *JCP 2020, éd. G*, n° 45, doct. 1233 ;
- J.-R. Bouyeure, « Charges – Répartition – Division d'un lot – Modificatif de l'état descriptif de division – Refus d'approbation par l'assemblée générale – Action du syndicat tendant à voir déclarer inopposable le modificatif non soumise à la prescription de 10 ans. Possibilité pour l'assemblée générale de reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété », *Administrer, novembre 2020*, n° 547, p. 53 ;
- J.-M. Roux, « Copropriété – Septembre 2020 », *Ann. Loyers, novembre 2020*, n° 11, p. 95 ;
- Agnès Lebatteux, « Clause réputée non écrite et division du lot », *Loyers et copr., novembre 2020*, n° 11, comm. 119 ;
- L. Guegan-Gelinet, « Défaut d'approbation par l'assemblée générale de la répartition des charges du lot divisé et clause réputée non écrite », *Rev. loyers, novembre 2020*, n° 1011, 3531 ;

[3e Civ., 10 septembre 2020, pourvoi n° 19-13.373 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Saisie par le propriétaire d'une maison, dont le terrain jouxte un immeuble en copropriété, d'une action, dirigée contre le syndicat de copropriétaires, en suppression de fenêtres percées dans le mur en limite de propriété et créant des vues droites sur son terrain, ainsi que de tablettes débordant sur sa propriété, une cour d'appel juge à bon droit que, les fenêtres percées dans le mur de façade, la fenêtre de toit installée en toiture et les tablettes constituant des parties privatives, l'action est irrecevable.

Titre

COPROPRIETE - Action en justice - Action formée contre le syndicat - Action exercée par un tiers - Action en suppression de vues droites créés sur le terrain d'autrui – Recevabilité

Rapprochement

3e Civ., 7 mai 2003, pourvoi n° 01-00.541, Bull. 2003, III, n° 99 (cassation)

Doctrine

- H. Perinet-Marquet, « Droit des biens - Chronique », *JCP 2020, éd. G*, n° 45, doct. 1233 ;
- J.-R. Bouyeure, « Action en justice – Action contre le syndicat – Demande fondée sur l'existence de vues droites résultant de fenêtres privatives – Irrecevabilité de la demande dirigée contre le syndicat », *Administrer, novembre 2020*, n° 547, p. 47 ;
- A. Lebatteux, « Irrecevabilité de l'action dirigée contre le syndicat relative aux parties privatives », *Loyers et copr., novembre 2020*, n° 11, comm. 117 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Création de vues et actions contre le syndicat des copropriétaires », *Rev. loyers, octobre 2020*, n° 1010, p. 386 ;

- « Une action exercée contre le syndicat des copropriétaires et visant une partie privative est irrecevable », *JCP 2020 éd. N*, n° 39, act. 772 ;

Propriété

3° Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 17-13.550 (F-P+B+I)

Sommaire

Ne procède pas d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir appartenant à l'administration et n'a pas pour effet l'extinction d'un droit de propriété l'abattage, même sans titre, d'une haie implantée sur le terrain d'une personne privée. La demande de remise en état des lieux relève en conséquence de la seule compétence de la juridiction administrative.

Titres

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Contentieux de la voie de fait - Voie de fait - Définition - Acte manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir de l'administration - Exclusion - Cas - Abattage sans titre d'une haie implantée sur un terrain privé.

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Contentieux de la voie de fait - Voie de fait - Définition - Atteinte portée par l'administration au droit de propriété - Exclusion - Applications diverses - Abattage sans titre d'une haie implantée sur un terrain privé

PROPRIETE - Atteinte au droit de propriété - Voie de fait - Caractérisation - Défaut - Cas - Abattage sans titre d'une haie implantée sur un terrain privé

Rapprochement

3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-21.993, Bull. 2018, III, n° 6 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- J.-F. Barbieri, « Propriété privée et voie de fait : approches discordantes au sein de la Cour de cassation », *LPA, mai 2020*, n° 93-94, p. 15 ;

- F. Cohet, « Abattage intempestif d'une haie privative par une commune : incompétence du juge judiciaire », *AJDI, mars 2020*, n° 3, p. 227 ;

- E. Ripoché, « De la voie de fait à l'emprise : les contours incertains de l'extinction du droit de propriété », *RDI, février 2020*, n° 2, p. 80 ;

- C. Latil, « L'action consécutive à l'abattage par une commune de la haie d'une propriété privée relève de la compétence du juge administratif ! », *Revue de droit rural, janvier 2020*, n° 479, comm. 2 ;

- Y. Strickler, « Voie de fait », *Procédures, janvier 2020*, n° 1, comm. 7 ;

3° Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-20.068 (F-P+B+I)

Sommaire

L'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires a pour objet la conservation des droits de ceux-ci et entre dans la catégorie des actes conservatoires que chacun d'eux peut accomplir seul.

Titres

INDIVISION - Chose indivise - Acte conservatoire - Définition - Action en revendication de la propriété indivise et en contestation des actes conclus sans le consentement des indivises.

INDIVISION - Action en justice - Action intentée par un seul indivisaire - Qualité pour agir - Action conservatoire - Revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivises

PROPRIETE - Action en revendication - Exercice - Qualité - Indivisaire agissant seul - Acte conservatoire

Rapprochement

3e Civ., 19 juin 2002, pourvoi n° 01-01.201, Bull. 2002, III, n° 145 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- J-M. Roux « Droit foncier privé Octobre 2019 », *Ann. Loyers 2019*, n°12, p.112-115 ;
- « Sont des actes conservatoires l'action en revendication de propriété indivise et la contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires », *JCP 2019, éd N*, n°45, p.12 ;
- J.-L. Bergel, « L'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires constitue une mesure conservatoire », *RDI, février 2020*, n° 2, p. 76 ;
- M. Douchy-Oudot, « Biens indivis – Action en revendication », *Procédures, janvier 2020*, n° 1, comm. 13 ;
- L. Tranchant, « Action en revendication de propriété et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires : un indivisaire peut-il agir seul ou l'unanimité est-elle requise ? », *Deffrénois, janvier 2020*, n° 5, p. 27 ;

3e Civ., 28 novembre 2019, pourvoi n° 17-22.810 (F-P+B+I)

Sommaire

L'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Article 8 - Respect du domicile - Atteinte - Caractérisation - Cas - Occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui - Expulsion - Ingérence légitime - Ingérence destinée à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien - Ingérence proportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété protégé par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales

PROPRIETE - Droit de propriété - Atteinte - Applications diverses - Occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui - Expulsion - Effets - Proportionnalité par rapport au droit au respect du domicile de l'occupant

Rapprochement

3e Civ., 4 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.119, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- « Mesure d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre : ingérence non disproportionnée dans le droit au respect du domicile », *JCP 2019, éd. N*, n°49, p.8 ;
- W. Dross, « Proportionnalité et expulsion : contrôle abstrait, contrôle concret ou absence de contrôle ? », *RTD Civ., n° 1, 9 avril 2020*, p. 156 ;
- M. Parmentier, « Droit de propriété versus droit au respect du domicile : clap de fin ! », *Gaz. Pal.*,

février 2020, n° 7, p. 74 ;

- « Droit de propriété - étendue - limite », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, février 2020, n° 2, 113 ;

- A. Benois, « Priorité au droit de propriété », *Revue des loyers*, janvier 2020, n° 1003, 3321 ;

3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-16.370 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'abrogation, par la loi du 16 février 2015, de l'article 2279 du code civil, selon lequel les actions possessoires étaient ouvertes dans les conditions prévues par le code de procédure civile à ceux qui possédaient ou détenaient paisiblement, a emporté abrogation des articles 1264 à 1267 du code de procédure civile qui définissaient le régime de ces actions et qui avaient été édictés spécifiquement pour l'application de l'article 2279.

Il en résulte que seules les actions en référé assurent, depuis le 18 février 2015, l'exercice de la protection possessoire.

Titres

ACTIONS POSSESSOIRES - Conditions - article 2279 du code civil - Abrogation par la loi du 16 février 2015 - Portée

LOIS ET REGLEMENTS - Abrogation - Article 2279 du code civil - Abrogation par la loi du 16 février 2015 – Portée

Doctrine

J.-L. Bergel, « Seules les actions en référé assurent, depuis le 18 février 2015, l'exercice de la protection possessoire », *RD imm.*, décembre 2020, n° 12, p. 672 ;

- L. Jariel et A.-L. Collomp, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, Troisième chambre civile- Seules les actions en référé assurent, depuis le 18 février 2015, l'exercice de la protection possessoire », *D.*, 2020, n° 44, p. 2469 ;

- F. Danos, « Protection possessoire et action en référé », *RDC décembre 2020*, n° 4, p. 100 ;

- J.-M. Roux, « Droit foncier privé – septembre 2020 », *Ann. Loyers*, novembre 2020, n° 11, p. 112 ;

- H. Perinet-Marquet, « Droit des biens - Chronique », *JCP 2020*, éd. G, n° 45, doctr. 1233 ;

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 18-19.077 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'article R. 2331-6 du code général de la propriété des personnes publiques, qui prévoit que, devant les juridictions judiciaires autres que la Cour de cassation, l'Etat est représenté par le préfet du département dans lequel le litige a pris naissance, ne comporte pas d'autres exceptions que celles prévues par ses alinéas 2 et 3 et s'applique, par suite, non seulement lorsque les instances sont suivies par le service des domaines en application des articles R. 2331-1, 1°, et R. 2331-2, mais aussi lorsque, intéressant le domaine militaire, elles sont suivies par le ministre de la défense en application de l'article R. 2331-4.

Il s'ensuit que le préfet a qualité pour représenter l'Etat, y compris dans une instance intéressant le domaine militaire.

Titre

ETAT - Représentation en justice - Préfet du département - Compétence exclusive - Cas - Instance intéressant le domaine militaire

Rapprochement

3e Civ., 24 septembre 2014, pourvoi n° 12-21.978, Bull. 2014, III, n° 117 (rejet)

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-23.160 (F-P+B+I)

Sommaire

L'action en régularisation forcée d'un engagement de cession de parcelles à une association syndicale libre, qui tend à faire reconnaître le droit de propriété cédé à elle par l'effet d'une stipulation pour autrui, est une action en revendication imprescriptible.

Par la stipulation pour autrui consentie à son bénéficiaire, l'association syndicale libre s'est vue, une fois constituée, immédiatement conférer la propriété des parcelles objet de la stipulation, avant même la régularisation de la cession par acte authentique.

Titre

PROPRIETE - Action en revendication - Immeuble - Imprescriptibilité - Applications diverses - Stipulation pour autrui - Bénéficiaire - Association syndicale libre - Action en régularisation forcée d'une cession de parcelles

Doctrine

- S. Benilsi et L.-F. Pignarre, "Droit des biens 2020 : la proportionnalité, virus de la propriété ?", *Dr. et patrimoine*, janvier 2021, n° 309, p. 56 ;
- M. Mignot, "Une nouveauté : l'acte unilatéral translatif de propriété entre vifs", *Gaz. Pal.*, janvier 2021, n° 1, p. 18 ;
- C. Sizaïre, "L'action en revendication de parcelles par une ASL est imprescriptible et peut résulter d'une stipulation pour autrui", *Construction-Urbanisme*, janvier 2021, n° 1, comm. 16;

3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-18.845 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant retenu que la tradition orale en Polynésie française avait pu conduire les parties à un échange, à ne pas conserver l'acte sous signature privée original et que la transcription hypothécaire de celui-ci, qui avait été conservée dans des conditions adéquates, en reproduisait littéralement la traduction, effectuée par un interprète assermenté, une cour d'appel a pu en déduire que cette transcription du titre original en constituait une copie, dont elle a souverainement apprécié le caractère fidèle et durable, au sens de l'article 1348, alinéa 2, du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et applicable en Polynésie française.

Titres

PREUVE - Règles générales - Moyen de preuve - Force probante - Copie sincère et fidèle - Cas - Transcription hypothécaire du titre original - Appréciation souveraine
PROPRIETE - Immeuble - Preuve - Mode de preuve - Force probante - Copie sincère et fidèle - Cas - Transcription hypothécaire du titre original - Appréciation souveraine

3e Civ., 17 décembre 2020, pourvoi n° 18-24.228 (FP-P+B+I)

Sommaire

Le pourvoi formé après celui dirigé contre la même décision et les mêmes parties est recevable en application de l'article 621 du code de procédure civile si l'ordonnance constatant la déchéance du

premier pourvoi est postérieure à la déclaration du second pourvoi.

Titres

CASSATION – Pourvoi - Second pourvoi formé contre le même arrêt par le même demandeur - Déchéance du premier pourvoi - Recevabilité du second pourvoi formé avant l'ordonnance constatant la déchéance

CASSATION - Pourvoi - Pourvois successifs - Règle "pourvoi sur pourvoi ne vaut" – Exclusion - Cas

Rapprochement

2e Civ. 27 juin 2019, pourvoi n° 17-28.111, Bull. 2019, II, n° ??? (rejet)

[3e Civ., 17 décembre 2020, pourvoi n° 18-24.434 \(FP-P+B+I\)](#)

Sommaire

La prescription acquisitive trentenaire peut être opposée à un titre.

Titre

PRESCRIPTION ACQUISITIVE – Effets - Existence d'un titre – Portée

Rapprochement

3e Civ., 4 décembre 1991, pourvoi n° 89-14.921, Bull.1991 , III, n° 306 (cassation)

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

[3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-21.469 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'affichage en mairie d'une analyse de la décision de préemption de la SAFER, prévu par l'article R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime, a pour effet de faire courir le délai de recours contentieux contre cette décision, de sorte que l'omission de cette formalité est sans incidence sur la validité de la décision elle-même.

Titre

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL - Préemption - Action en contestation - Délai - Point de départ - Affichage en mairie - Défaut - Portée

Servitude

[3e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-20.119 \(F-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice de la servitude légale de passage conventionnellement aménagée.

Titres

SERVITUDE - Servitudes légales - Passage - Enclave - Enclave résultant de la division du fonds -

Renonciation à la servitude - Inopposabilité à l'acquéreur de la parcelle enclavée.

RENONCIATION - Servitude - Effet - Extinction de la servitude - Servitude ayant un fondement légal - Vente du fonds dominant - Possibilité pour l'acquéreur de se prévaloir de la servitude

Rapprochement

3e Civ., 23 janvier 2008, pourvoi n° 06-20.544, Bull. 2008, III, n° 13 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

-C. Latil, « L'acquéreur d'une parcelle enclavée ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice d'une servitude légale de passage conventionnellement aménagée », *JCP 2019, éd.N*, n°45, p.11

- « Inopposabilité à l'acquéreur de la renonciation à une servitude légale de passage pour enclave », *Répertoire du Notariat Deffrénois*, 14/11/2019, 46, p.5-6

- L. Jariel, A-L Collomp, V. Georget, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *Recueil Dalloz Sirey*, 21 novembre 2019, n°40, p.2199-2208 ;

- J-M. Roux, « Droit foncier privé Octobre 2019 », *Ann. Loyers 2019*, n°12, p.112-115 ;

[3e Civ., 14 novembre 2019, pourvoi n° 18-21.136 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Un simple occupant n'a pas qualité pour se prévaloir d'une servitude de passage.

Titres

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Qualité pour se prévaloir de la servitude - Occupant (non).

SERVITUDE - Action en justice - Qualité - Occupant (non)

ACTION EN JUSTICE - Qualité - Servitude - Action en fixation de l'assiette d'une servitude de passage - Action intentée par un occupant (non)

Rapprochement

3e Civ., 27 octobre 1993, pourvoi n° 91-16.433, Bull. 1993, III, n° 134 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- E. Meiller, « Le simple occupant ne peut se prévaloir d'une servitude », *Rev. de droit rural*, mars 2020, n° 481, comm. 44 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Le syndicat, simple occupant, et la servitude de passage », *Rev. des loyers*, décembre 2019, n° 1002, p. 531 ;

[3e Civ., 14 novembre 2019, pourvoi n° 18-20.133 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Un chemin qui ne sert pas exclusivement à la communication entre fonds riverains et à leur exploitation ne peut être qualifié de chemin d'exploitation.

Tel est le cas d'un chemin utilisé par les usagers d'une déchetterie signalée par un panneau, par les randonneurs et les cyclistes orientés par des guides officiels d'un parc régional vers une aire de stationnement servant de point de départ à des circuits balisés et par les services de défense de la forêt contre les incendies.

Titre

VOIRIE - Chemin d'exploitation - Définition - Chemin servant à la communication entre divers

fonds ou à leur exploitation - Applications diverses - Chemin utilisé par divers usagers (non).

Doctrine

- M. Dagneaux et J.-J. Barbieri, « Espace rural : une sélection des principaux arrêts », *Deffrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 69 ;
- F. Delorme, « Espace rural : baux, SAFER, chemins », *Deffrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 71 ;
- D. Lochouarn, « Qualification : caractère exclusif de l'utilisation », *Rev. de droit rur.*, février 2020, n° 480, comm. 17 ;

3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-25.113 (FS-P+B+I)

Sommaire

Un immeuble d'habitation construit par le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude conventionnelle de passage empiétant sur l'assiette de cette servitude, prive sa décision de base légale la cour d'appel qui ordonne la démolition de l'immeuble sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette mesure n'est pas disproportionnée au regard du droit au respect du domicile protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Article 8 - Respect du domicile - Atteinte - Caractérisation - Construction empiétant sur une servitude conventionnelle de passage - Démolition - Recherche nécessaire.

SERVITUDE - Servitude conventionnelle - Passage - Assiette - Atteinte - Sanction - Caractérisation - Portée

Doctrine

- É. Meiller, « La servitude n'est plus sanctionnée par la démolition, si cette dernière s'avère disproportionnée », *Droit rural*, juin 2020, n° 483, comm. 92 ;
- R. Boffa, « Empiètement : une dose de proportionnalité ? », *D.*, mai 2020, n° 19, p. 1092 ;
- P.-L. Niel, « Contrôle de proportionnalité en cas d'empiètement d'une maison d'habitation sur l'assiette d'une servitude de passage », *LPA*, mai 2020, n° 93-94, p. 21 ;
- P.-L. Niel, « Empiètement et constructions sur la propriété d'autrui : bilan et perspectives du contrôle de proportionnalité », *AJDI*, avril 2020, n° 4, p. 255 ;
- J. Mazure, « De la prépondérance du droit au domicile sur l'usage et l'utilité d'une servitude », *AJDI*, mai 2020, n° 5, p. 317 ;
- J.-L. Bergel, « Démolition d'une construction sur l'assiette d'une servitude de passage et droit au respect du domicile des auteurs de cette construction », *RDI*, février 2020, n° 3, p. 142 ;
- C. Sizaïre, « Contrôle de proportionnalité de la demande de démolition », *Construction - Urbanisme*, février 2020, n° 2, comm. 24 ;

3e Civ., 6 février 2020, pourvoi n°18-23.384 (F-P+B+I)

Sommaire

La recevabilité de l'action en reconnaissance d'une servitude de passage étant subordonnée à la mise en cause des propriétaires de tous les fonds concernés, un pourvoi a un objet indivisible à leur égard.

En conséquence, la déchéance du pourvoi est encourue lorsque le mémoire ampliatif n'a pas été signifié à certains des propriétaires concernés, défendeurs n'ayant pas constitué avocat.

Titres

CASSATION - Mémoire - Mémoire du demandeur - Signification - Défaut - Effet
SERVITUDE. - Servitudes diverses - Passage - Action en reconnaissance – Recevabilité -
Conditions - Portée

Rapprochement

1^{re} Civ., 16 avril 2008, pourvoi n° 07-11.828, Bull. 2008, I, n° 107 (Déchéance)

Doctrine

- « Pourvoi (déchéance) : reconnaissance d'une servitude de passage », *D. 2020*, p.340 ;
- N. Le Rudulier, « Action en reconnaissance de servitude : indivisibilité de la procédure », *AJDI*, novembre 2020, n° 11, p. 783 ;

[3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-19.179 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée, ou si son acte d'acquisition en fait mention, ou encore s'il en connaissait l'existence au moment de l'acquisition.

Titre

SERVITUDE - Constitution - Opposabilité - Conditions - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 16 septembre 2009, pourvoi n° 08-16.499, Bull. 2009, III, n° 195 (rejet)

Doctrine

- Y. Strickler, « Connaissance de la servitude conventionnelle par l'acquéreur du fonds grevé et critères d'opposabilité », *JCP 2020 éd. G*, n° 51, 1411 ;
- J-L. Bergel, « Opposabilité d'une servitude à l'acquéreur de l'immeuble grevé qui en connaissait l'existence », *RD imm., décembre 2020*, n° 12, p. 673 ;
- F. Danos, « Opposabilité d'une servitude et connaissance de l'existence de cette servitude par l'acquéreur du fonds servant », *RDC, décembre 2020*, n° 4, p. 103 ;
- B. Sturlese, « De la connaissance de l'existence d'une servitude conventionnelle par l'acquéreur du fonds grevé, comme mode supplétif d'opposabilité de la servitude », *JCP 2020 éd. G*, n° 51, 1410 ;
- É. Meiller, « Servitudes légales de passage et opposabilité », *RD rur., décembre 2020*, n° 488, comm. 192 ;
- C. Sizaire, « Une servitude non publiée est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé qui en a connaissance », *Construction-Urbanisme, décembre 2020*, n° 12, comm. 139 ;
- B de Bertier-Lestrade, « Une servitude non publiée est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé qui en a connaissance », *Gaz. Pal., novembre 2020*, n° 41, p. 82 ;
- H. Perinet-Marquet, « Droit des biens - Chronique », *JCP 2020, éd. G*, n° 45, doct. 1233 ;

[3e Civ., 17 décembre 2020, pourvoi n° 19-11.376 \(FP-P+B+I\)](#)

Sommaire

Il incombe au propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour cause d'enclave du fait d'un panneau d'interdiction de circuler, d'établir, en cas de contestation, l'existence d'une décision administrative prescrivant cette interdiction.

Titre

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Définition - Panneau d'interdiction de circulation - Contestation - Preuve - Charge - Détermination - Portée

SECTION DE LA CONSTRUCTION, DE L'EXPROPRIATION ET DE LA VENTE IMMOBILIÈRE

Association syndicale

[**3e Civ., 23 janvier 2020, pourvoi n°19-11.863 \(FS-P+B+I\)**](#)

Sommaire

Le droit d'agir en justice dans l'intérêt d'autrui, revêtant un caractère exceptionnel, ne peut résulter que de la loi. L'action tendant à faire entrer un bien dans le patrimoine d'une ASL est une action attitrée que seule celle-ci peut exercer.

Dès lors qu'il n'a pas été invoqué devant les juges du fond de disposition des statuts prévoyant que les membres d'une ASL ont qualité pour agir en son lieu et place, viole les articles 5, 7 et 9 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ensemble les articles 31 et 32 du code de procédure civile, la cour d'appel qui retient qu'un syndicat des copropriétaires, membre de cette ASL, a qualité à agir pour obtenir la rétrocession d'une parcelle à son profit.

Titres

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Action en justice - Qualité - Applications diverses - Action faisant entrer un bien dans le patrimoine d'une ASL
ACTION EN JUSTICE - Intérêt - Définition - Portée

Doctrine

- P. Cornille, « Nul ne plaide par procureur : un syndicat des copropriétaires n'a pas qualité lui donnant intérêt pour agir pour revendiquer une parcelle au nom de l'Association syndicale libre dont il fait partie », *Construction – Urbanisme, mars 2020*, n°3, comm. 45 ;
- A. Lebatteux, « Sur la validité de l'habilitation donnée au syndic pour agir en justice et sur l'impossibilité pour les membres d'une ASL d'agir pour le compte de celle-ci », *Loyers et copr., mars 2020*, n°3, comm. 39 ;
- E. Botrel, « Intérêt à agir d'un syndicat de copropriétaires membre d'une ASL », *Dalloz actu. 13 février 2020* ;
- « Association syndicale libre (action en justice) : qualité et intérêt à agir », *D. 2020*, p.215 ;
- J.-M Roux, « Copropriété, décembre 2019 - janvier 2020 », *Annales des loyers, mars 2020*, n° 3, p. 97 ;
- J.-R. Bouyeure, « Action en justice - Habilitation du syndic - Personnes à assigner - Absence de nécessité de préciser leur identité dès lors qu'elle est déterminable », *Administrer, mars 2020*, n° 540, p. 43 ;
- J.-R. Bouyeure, « Association syndicale libre - Action en justice - Qualité pour agir - Défaut de qualité d'un syndicat de copropriétaires membre de l'ASL pour exercer une action concernant l'ASL », *Administrer, mars 2020*, n° 540, p. 43 ;
- V. Zalewski-Sicard, « ASL et syndicats des copropriétaires : des relations parfois tumultueuses », *Revue des loyers, février 2020*, n° 1004, p. 99 ;

[3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-14.762 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

En cas de modification des statuts d'une association syndicale libre, la publication d'un extrait des statuts au Journal officiel n'est nécessaire que lorsque la modification porte sur le nom, l'objet ou le siège de l'association.

Titre

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Statuts - Modification - Mise en conformité avec les dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 - Publicités légales - Nécessité - Conditions – Détermination

Rapprochements

3e Civ., 12 novembre 2014, pourvoi n° 13-25.547, Bull. 2014, III, n° 146 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.815, Bull. 2018, III, n° ??? (cassation partielle)

Doctrine

J.-R. Bouyeure, « Association syndicale libre – Modification des statuts – Publication d'un extrait des statuts contenant la date de la déclaration, le nom, l'objet et le siège de l'association nécessaire seulement si la modification des statuts porte sur l'un de ces éléments », *Administrer*, décembre 2020, n° 548, p. 58 ;

- L. Jariel et A.-L. Collomp, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation, Troisième chambre civile - Association syndicale libre : mise en conformité des statuts », *D.*, 2020, n° 44, p. 2469 ;

[3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-20.259, 19-17.868 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Demeure possible, jusqu'à ce que le juge statue, la régularisation de la déclaration d'appel qui, même entachée d'un vice de procédure, a interrompu le délai d'appel.

En conséquence, viole les articles 2241, alinéa 2, du code civil et 121 du code de procédure civile la cour d'appel qui, pour dire qu'une association foncière urbaine libre n'a pas qualité à agir, retient que, si elle justifie avoir procédé à la mise en conformité de ses statuts et avoir accompli les formalités de déclaration et de publication prévues par l'ordonnance du 1er juillet 2004, l'irrégularité de fond qui entache l'acte d'appel pour défaut de capacité d'ester en justice ne peut pas être couverte, la régularisation étant intervenue après l'expiration du délai d'appel.

Titres

PRESCRIPTION CIVILE - Interruption - Acte interruptif - Demande en justice - Annulation pour vice de procédure - Champ d'application - Détermination - Portée

PROCEDURE CIVILE - Acte de procédure - Nullité - Irrégularité de fond - Régularisation - Moment - Détermination – Portée

PROCEDURE CIVILE - Acte de procédure - Nullité - Irrégularité de fond - Régularisation jusqu'à ce que le juge statue - Possibilité - Cas - Association syndicale libre - Perte de capacité d'ester en justice - Mise en conformité des statuts

Rapprochements

3e Civ., 5 novembre 2014, pourvoi n° 13-21.014, Bull. 2014, III, n° 136 (irrecevabilité et cassation partielle)

2e Civ., 1er juin 2017, pourvoi n° 16-14.300, Bull. 2017, II, n° 116 (cassation)

Architecte

[3e Civ., 21 novembre 2019, pourvoi n° 16-23.509 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'architecte, auteur du projet architectural et chargé d'établir les documents du permis de construire, a pour mission de proposer un projet réalisable, qui tient compte des contraintes du sol.

Titre

ARCHITECTE - Obligations - Etablissement des plans - Etude technique du sol - Obligation de proposer un projet réalisable

Rapprochement

3e Civ., 25 février 1998, pourvoi n° 96-10.598, Bull. 1998, III, n° 44 (cassation)

Doctrine

- M. Parmentier, « Les contours de la responsabilité de l'architecte ayant une mission de conception », *Gaz. Pal.* 2019, n°43, p.71 ;
- M.-L. Pagès-de varenne, « Responsabilité décennale de l'architecte en charge du dossier du permis de construire au titre des vices du sol », *Construction - Urbanisme*, janvier 2020, n° 1, comm. 11 ;
- S. de Roumefort, « Responsabilité décennale de l'architecte chargé du « projet architectural », *Revue Lamy Droit civil*, janvier 2020, n° 177, 6707 ;
- M. Poumarede, « Quelle responsabilité pour l'architecte chargé d'une mission partielle « permis de construire » ? », *RDI*, février 2020, n° 2, p. 96 ;

Architecte entrepreneur

[3e Civ., 21 novembre 2019, pourvoi n° 14-12.299 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle, qui n'imposent pas une réception constatée par écrit, n'exclut pas la possibilité d'une réception judiciaire.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception judiciaire - Domaine d'application - Contrat de construction de maison individuelle.
CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Réception judiciaire – Possibilité

Rapprochement

3e Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-10.486, Bull. 2017, III, n° 48 (cassation partielle)

Doctrine

- J.-F. Giacuzzo et M. Poumarede, « Droit immobilier 2019 – Droit de la construction », *Dr. et patrimoine*, juin 2020, n° 303, 59 ;
- D. Tomasin, « Réception constatée par écrit ou réception judiciaire dans les contrats de construction de maison individuelle », *RDI*, février 2020, n° 3, p. 149 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Réception judiciaire et CCMI : pas d'incompatibilité », *Gaz. Pal.*, février 2020, n° 7, p. 83 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière (20 octobre – 20 novembre 2019) », *Ann. des loyers, janvier-février 2020*, n° 1-2, p. 94 ;
- M. et J. Zavarro, « Construction - Novembre 2019 », *Ann. des loyers, janvier-février 2020*, n° 1-2, p. 119 ;

3^e Civ, 16 janvier 2020, pourvoi n°16-24.352 (FS-P+B+I)

Sommaire n°1 :

L'action en responsabilité fondée sur un trouble anormal du voisinage constitue, non une action réelle immobilière, mais une action en responsabilité civile extra-contractuelle soumise à une prescription de dix ans en application de l'article 2270-1, ancien, du code civil, réduite à cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de l'article 2224 du code civil dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

Titres

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription décennale - Article 2270-1 du code civil - Domaine d'application - Cas - Action en indemnisation d'un préjudice résultant de troubles anormaux du voisinage - Point de départ - Détermination

PROPRIETE - Voisinage - Troubles anormaux - Action en réparation - Nature - Action en responsabilité civile extra-contractuelle - Prescription – Délai - Détermination

Rapprochement

2e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.474, Bull. 2017, II, n° ??? (rejet)

Sommaire n° 2 :

L'article 1792-4-3 du code civil, qui est réservé au maître de l'ouvrage, n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construction.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard des tiers - Mise en œuvre - Modalités

Rapprochement

3e Civ., 18 janvier 2006, pourvoi n° 03-20.999, 04-10.250, Bull. 2006, III, n° 19 (cassation) et l'arrêt cité

Doctrine

- « Action dirigée contre le constructeur ou le sous-traitant par un tiers à l'opération de construction : règles de droit commun de la prescription », *JCP 2020, éd N*, n°5, p.11 ;
- J. Mel, « Délais et fondements du recours entre constructeurs coobligés », *Bull. Jur. Assur.*, 2020, n° 67, comm. 7 ;
- H. Périnet-Marquet, « Importantes précisions sur le délai d'action de la responsabilité de droit commun des constructeurs », *Construction – Urbanisme*, 2020, n° 2, repère 2 ;
- « L'action dirigée contre le sous-traitant par un tiers à l'opération de construction est soumise aux règles de droit commun de la prescription », *JCP*, 2020, éd A, n° 5, act. 76 ;
- « Nature de l'action en responsabilité », *Resp. civ. Et assur.*, 2020, n° 4, comm. 87 ;
- M.-L. Pagès-De-Varenne, « Délai du recours d'un tiers au titre d'une action sur le fondement du trouble anormal de voisinage », *Construction – Urbanisme*, 2020, n° 3, comm. 39 ;
- J.P. Karila, « Prescription des actions à l'encontre des constructeurs - Précisions et interrogations

persistantes », *JCP, 2020, éd G*, n° 14, 414 ;

- « Construction (trouble anormal du voisinage) : portée de la réforme de la prescription », *D. 2020*, p.466 ;

3^e Civ, 16 janvier 2020, pourvoi n°18-25.915 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève des dispositions de l'article 2224 de code civil. Il se prescrit donc par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Tel est le cas d'une assignation en référé-expertise délivrée par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur principal, laquelle met en cause la responsabilité de ce dernier.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Préjudice - Réparation - Action récursoire - Recours de l'architecte contre un sous traitant - Action en responsabilité extra-contractuelle - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription décennale - Architecte entrepreneur - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Action récursoire de l'architecte contre un sous traitant - Action en responsabilité extra-contractuelle - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 13 septembre 2006, pourvoi n° 05-12.018, Bull. 2006, III, n° 174 (rejet) et l'arrêt cité

3e Civ., 8 février 2012, pourvoi n° 11-11.417, Bull. 2012, III, n° 23 (Cassation)

Doctrine

- « Action dirigée contre le constructeur ou le sous-traitant par un tiers à l'opération de construction : règles de droit commun de la prescription », *JCP 2020, éd N*, n°5, p.11 ;

- J.P. Karila, « Prescription des actions à l'encontre des constructeurs - Précisions et interrogations persistantes », *JCP, 2020, éd G*, n° 14, 414 ;

- P. Brun, « Le délai de prescription du recours d'un constructeur contre un autre constructeur », *Resp. civ. Et assur., 2020*, n° 3, étude 5 ;

- « Recours d'un constructeur contre un autre constructeur : délai de prescription », *Resp. civ. Et assur., 2020*, n° 3, comm. 67 ;

- H. Périnet-Marquet, « Importantes précisions sur le délai d'action de la responsabilité de droit commun des constructeurs », *Construction – Urbanisme, 2020*, n° 2, repère 2 ;

- « Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève du droit commun », *JCP, 2020, éd E*, n° 5, act. 74 ;

- M.-L. Pagès-De-Varenne, « Une clarification attendue du domaine d'application des articles 1792-4-2 et 1792-4-3 du Code civil ! », *Construction – Urbanisme, 2020*, n° 3, repère 3 ;

- M.-L. Pagès-De-Varenne, « Délai du recours d'un architecte contre une entreprise », *Construction – Urbanisme, 2020*, n° 3, comm. 42 ;

- C. Auché et N. De Andrade, « Construction : le délai d'action régissant les recours entre coobligés », *Dalloz actu. 10 février 2020* ;

- « Construction (recours entre constructeurs) : point de départ du délai de prescription », *Rec. Dalloz 2020*, p.466 ;

3^e Civ, 13 février 2020, pourvoi n°19-10.249 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

Un enduit de façade, qui constitue un ouvrage lorsqu'il a une fonction d'étanchéité, ne constitue pas un élément d'équipement, même s'il a une fonction d'imperméabilisation, dès lors qu'il n'est pas destiné à fonctionner.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garanties décennale - Domaine d'application - Elément d'équipement ou construction d'un ouvrage - Caractérisation - Exclusion – Cas - Enduit de façade non destiné à fonctionner

Rapprochement

3e Civ., 4 avril 2013, pourvoi n° 11-25.198, Bull. 2013, III, n° 45 (rejet) et l'arrêt cité.

Doctrine

- M.-L. Pagès-De-Varenne, « Enduit avec fonction d'étanchéité : ouvrage ou élément d'équipement ? », *Construction – Urbanisme*, 2020, n° 4, comm. 53 ;
- « Panorama », *JCP*, 2020, éd A, n° 12, 1132 ;
- « Un enduit de façade ne constitue pas un élément d'équipement », *JCP*, 2020, éd N, n° 10, act. 265 ;
- « Garantie décennale (élément d'équipement) : enduit de façade », *Rec. Dalloz* 2020, p.390 ;
- A. Caston et F-X. Ajaccio, « L'ouvrage n'est pas un élément d'équipement », *Gaz. Pal.* 2020, n°19, p.77 ;
- M. Faure-Abbad, « Enduit de façade : ouvrage parfois, élément d'équipement jamais », *RDI* 2020, p. 253 ;

3^e Civ., 19 mars 2020, pourvoi n°19-13.459 (FS-P+B+R+I)

Sommaire

En l'absence de réception de l'ouvrage, le délai de prescription de l'action du maître de l'ouvrage en responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur est de cinq ans. L'instance en référé n'ayant pas été introduite par le maître de l'ouvrage, l'interruption, puis la suspension de cette prescription, ne lui profitent pas.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du vendeur - Responsabilité contractuelle de droit commun - Action en responsabilité - Délai quinquennal - Interruption et suspension - Causes - Assignation en référé - Bénéficiaire - Détermination – Portée.
PRESCRIPTION CIVILE - Interruption et suspension - Causes - Assignation en référé - Bénéficiaire - Détermination - Portée
PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Applications diverses - Absence de réception de l'ouvrage

Rapprochements

Com., 9 janvier 1990, pourvoi n° 88-15.354, Bull. 1990, IV, n° 11 (cassation), et l'arrêt cité
Com., 28 avril 1998, pourvoi n° 95-15.453, Bull. 1998, IV, n° 142 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 24 mai 2006, pourvoi n° 04-19.716, Bull. 2006, III, n° 132 (cassation partielle)
2e Civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.011, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- G. Loiseau et M. Billiau, « Régime de l'obligation - Chronique - La portée de l'effet interruptif et

suspensif de la prescription quant aux personnes », *JCP éd. G.*, juin 2020, n° 22, doct. 677 ;
- Y. Strickler, « Qualité pour se prévaloir de la suspension ou de l'interruption », *Procédures*, juin 2020, n° 6, 102 ;
- « Action en responsabilité contractuelle : les précisions de la Cour de cassation sur l'interruption du délai de prescription », *JCP 2020, éd. E*, n° 15-16, 9 Avril 2020, act. 264 ;

3° Civ., 19 mars 2020, pourvoi n°18-25.585 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant constaté que l'alinéa 2 de l'article G 3.5.2 du cahier des clauses administratives générales du contrat d'architecture prévoyait que "l'architecte déconseille le choix d'une entreprise si elle ne lui paraît pas présenter les garanties suffisantes", tandis que l'alinéa 3 du même article stipulait que "le maître de l'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux", la cour d'appel, qui a relevé, sans dénaturation, qu'il n'appartenait pas à l'architecte de vérifier la solvabilité des entreprises qu'il choisissait, a pu en déduire que celui-ci n'avait pas manqué son devoir de conseil pour n'avoir pas déconseillé au maître de l'ouvrage de choisir une entreprise placée en redressement judiciaire.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Obligation de conseil - Étendue - Détermination - Portée

Rapprochement

3e Civ., 17 mai 1995, pourvoi n° 93-16.568, Bull. 1995, III, n° 120 (cassation partielle)

Doctrine

- « Panorama », *JCP, 2020, éd E*, n°17, 1177 ;
- « Architecte (responsabilité) : résiliation pour défaut de conformité des travaux », *D. 2020*, p.710 ;
- L. Leveneur, « Où la clause d'exclusion de toute solidarité se montre très efficace », *Contrat concurrence consommation 2020*, n°6, comm.92 ;
- « Absence de faute d'un architecte ayant conseillé à un maître d'ouvrage de recourir à une entreprise en redressement judiciaire », *Lettre d'actualité des procédures collectives civiles et commerciales 2020*, n°12, alerte 163 ;

3° Civ., 19 mars 2020, pourvoi n°18-22.983 (FS-P+B+I)

Sommaire

Viola l'article 1792-5 du code civil une Cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable l'action en garantie décennale des acquéreurs d'une maison entre l'entrepreneur qui en avait réalisé l'assainissement, retient que, le litige portant sur celui-ci, il résulte de l'acte de vente que les parties ont entendu exclure tout recours contre quiconque de la part des acquéreurs concernant le raccordement au réseau d'assainissement, alors qu'une telle clause avait pour objet d'exclure la garantie décennale des constructeurs et devant, en conséquence, être réputée non écrite.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Clause d'exclusion de garantie - Effets - Détermination

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « Clause de non-recours et garantie décennale », *JCP*, 2020, éd N, n° 20, p.25 ;
- « Panorama », *JCP*, 2020, éd E, n° 17, 1173 ;
- « Effet de la clause d'exclusion de recours relatif au raccordement du système d'assainissement individuel », *JCP*, 2020, éd N, n° 14, act. 354 ;
- « Constructeur (responsabilité) : clause d'exclusion de la garantie décennale », *D.* 2020, p.711 ;
- L. Leveneur, « L'acquéreur d'une maison ayant fait l'objet de travaux depuis moins de 10 ans déclare en faire son affaire personnelle et s'interdit tout recours : quelle portée ? », *Contrats concurrence consommation* 2020, n°6, comm.93 ;
- M.-L. Pagès De Varenne, « Clause prévue à l'acte de vente excluant la garantie décennale », *Construction-Urbanisme* 2020, comm. 69 ;

3e Civ., 5 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.237 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une cour d'appel retient exactement que, si des constructeurs ont eu connaissance d'une décision de justice les obligeant à indemniser le maître de l'ouvrage, le délai de prescription de cinq ans du recours en garantie de l'un des constructeurs et de son assureur contre l'assureur d'un autre constructeur ne commence à courir qu'au jour de leur assignation en paiement.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Préjudice - Réparation - Action en garantie - Recours d'un constructeur ou d'un assureur contre l'assureur d'un autre constructeur - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n° 18-25.915, Bull.2020, III, n° ??? (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- M.-L. Pagès-De Varenne, « Recours entre constructeurs et précision quant au point de départ », *Construction-Urbanisme*, décembre 2020, n° 12, comm. 141 ;

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-22.376 (FS-P+B+I)

Sommaire

D'une part, si l'action en garantie décennale se transmet en principe avec la propriété de l'immeuble aux acquéreurs, le maître de l'ouvrage ne perd pas la faculté de l'exercer quand elle présente pour lui un intérêt direct et certain. Tel est le cas lorsqu'il a été condamné à réparer les vices de cet immeuble.

D'autre part, les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Enfin, le délai de la garantie décennale étant un délai d'épreuve, toute action, même récursoire, fondée sur cette garantie ne peut être exercée plus de dix ans après la réception.

En conséquence, ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui, pour écarter la fin de non-recevoir tirée de la forclusion et soulevée par l'assureur d'un constructeur, retient que le

recours en garantie des vendeurs, condamnés à indemniser leurs acquéreurs sur le fondement de l'article 1792-1 2° du code civil, est fondé sur la responsabilité de droit commun, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les vendeurs n'avaient pas conservé contre l'assureur de l'entreprise, dès lors qu'ils y avaient un intérêt direct et certain, l'exercice de l'action fondée sur la responsabilité décennale, excluant toute action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR- Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Bénéficiaires - Maître de l'ouvrage ayant vendu l'immeuble. - Portée

VENTE - Immeuble - Accessoires - Action en réparation des dommages causés à l'immeuble - Exercice - Conditions - Intérêt direct et certain

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Dommage - Réparation - Action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun (non)

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Action exercée par les acquéreurs de l'immeuble à l'encontre du maître de l'ouvrage - Action récursoire du maître de l'ouvrage - Action intentée postérieurement à l'expiration du délai - Impossibilité - Portée

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Prescription - Délai - Nature – Portée

Rapprochements

3e Civ., 13 avril 1988, pourvoi n° 86-17.824, Bull. 1988, III, n° 67 (rejet)

3e Civ., 15 février 1989, pourvoi n° 87-14.713, Bull.1989, III, n° 36 (rejet)

3e Civ., 11 décembre 1991, pourvoi n° 90-17.489, Bull. 1991, III, n° 314 (cassation partielle), et l'arrêt cité

[3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-21.764 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Inverse la charge de la preuve de l'extinction de l'obligation à paiement du maître de l'ouvrage la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en paiement d'honoraires d'un architecte, retient que le maître de l'ouvrage conteste le caractère exploitable du travail fourni et qu'il appartient à l'architecte de solliciter une mesure d'expertise, après avoir retenu que celui-ci est en droit de prétendre au paiement de ses honoraires au titre des prestations réalisées.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Honoraires - Paiement - Action en paiement - Exécution - Preuve - Charge

PREUVE - Règles générales - Charge - Applications diverses - Architecte - Honoraires - Action en paiement

Rapprochement

1re Civ., 19 juin 2008, pourvoi n° 07-15.643, Bull. 2008, I, n° 172 (rejet), et l'arrêt cité

[3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-18.213 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Lorsque la prise de possession diffère dans le temps du paiement intégral du montant des travaux, la date de la réception tacite correspond à celle du dernier événement.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise de possession des lieux - Paiement du montant des travaux différé - Volonté non équivoque de recevoir - Date - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-13.734, Bull. 2019, III, n° ??? (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- N. Rias, « Retour sur les conditions de la garantie décennale », *Gaz. Pal.*, décembre 2020, n° 43, p. 75 ;

Assurance-construction

[3e Civ., 13 février 2020, pourvoi n°19-12.281 \(FS-P+B+R+I\)](#)

Sommaire

Le point de départ du délai de prescription biennale de l'action du garant de livraison, subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage, contre l'assureur dommages-ouvrage, dans le cas de désordres survenus avant réception et de liquidation judiciaire de l'entreprise, est la date de l'événement donnant naissance à l'action, c'est-à-dire celle de l'ouverture de la procédure collective, emportant résiliation du contrat de louage d'ouvrage.

Titres

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Désordres de nature décennale - Prise en charge par le garant - Recours contre l'assureur dommages-ouvrage - Prescription - Prescription biennale - Délai - Point de départ - Détermination

ASSURANCE (règles générales) - Prescription - Prescription biennale - Action dérivant du contrat d'assurance - Action exercée par le garant de livraison subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage - Délai - Point de départ - Détermination

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription biennale - Assurance - Action dérivant du contrat d'assurance - Action exercée par le garant de livraison subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage - Délai - Point de départ - Détermination

Doctrine

- M.-L. Pagès-De-Varenne, « Dommage survenu avant réception et point de départ de la prescription biennale », *Construction – Urbanisme*, avril 2020, n° 4, comm. 54 ;

- « Panorama », *JCP*, 2020, éd E, n° 11, 1111 ;

- « Assurance dommage ouvrage et contrat de construction de maison individuelle », *JCP*, 2020, éd N, n° 9, act. 244 ;

- « Assurance dommages-ouvrage (prescription) : point de départ du délai biennal », *D.* 2020, p.389 ;

- « Prescription biennale de l'action contre l'assureur dommages-ouvrage », *Resp. civ. Et assur.* 2020, n°6, comm. 123 ;

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-18.165 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Lorsque, dans un contrat d'assurance de responsabilité professionnelle d'un architecte ne relevant pas de l'assurance obligatoire, une clause fait de la déclaration de chaque chantier une condition de la garantie, cette clause doit recevoir application, de sorte que l'absence de déclaration d'un chantier entraîne une non-assurance.

Cette clause est, en outre, opposable à la victime, le droit de celle-ci contre l'assureur puisant sa source et trouvant sa mesure dans le contrat d'assurance.

Toutefois, dès lors qu'en présence d'une telle clause, l'architecte n'est assuré pour chaque chantier qu'après sa déclaration, commet une faute de nature engager sa responsabilité civile l'assureur qui délivre une attestation d'assurance avant que la déclaration de chantier qui conditionne la garantie n'ait été effectuée.

Titres

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance non obligatoire - Garantie - Conditions - Clause de déclaration préalable d'ouverture du chantier - Inexécution – Portée

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Assurance - Assurance responsabilité - Garantie - Etendue - Clause de déclaration préalable d'ouverture du chantier - Inexécution - Effets - Absence de garantie - Portée

ASSURANCE (règles générales) - Assurance non obligatoire - Garantie - Conditions - Architecte - Déclaration préalable d'ouverture du chantier - Inexécution – Portée

Rapprochements

3e Civ., 4 novembre 2004, pourvoi n° 03-13.821, Bull. 2004, III, n° 188 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-28.872, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- P. Brun, « Assurance de responsabilité d'un architecte : omission de déclarer une mission ou un chantier », *Resp. civ. et assur., décembre 2020*, n° 12, étude 11 ;
- M-L. Pages De Varenne, « Omission de déclaration de chantier et absence de garantie », *Construction-Urbanisme, novembre 2020*, n° 11, comm. 126 ;
- J-P. Karila, « Absence de déclaration d'une mission /chantier par l'architecte : dernier état du droit positif », *RGDA, novembre 2020*, n° 11, p. 33 ;
- J-P. Karila, « Brève mise au point sur l'état du droit positif relatif à la sanction attachée à l'absence de déclaration d'une mission/chantier de l'architecte à l'assureur qui garantit sa responsabilité », *RGDA, novembre 2020*, n° 11, p. 12 ;
- P. Dessuet, « Police RC architecte : non-assurance en cas de non déclaration de chantier : oui mais... », *RD Imm., novembre 2020*, n° 11, p. 612 ;

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 18-20.809 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

En l'état d'un contrat d'assurance de responsabilité professionnelle d'architecte soumettant la garantie de l'assureur à la déclaration préalable de chaque mission, l'omission de déclaration d'une mission équivalait à une absence d'assurance, opposable au tiers lésé.

Titres

ASSURANCE RESPONSABILITE - Garantie - Conditions - Déclaration préalable de chaque mission - Omission - Portée

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Assurance - Assurance responsabilité - Garantie - Etendue -

Non déclaration d'une mission - Effets - Absence de garantie - Portée
ASSURANCE (règles générales) - Garantie - Conditions - Architecte - Déclaration préalable de chaque mission - Omission - Portée

Rapprochements

3e Civ., 4 novembre 2004, pourvoi n° 03-13.821, Bull. 2004, III, n° 188 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-28.872, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- P. Brun, « Assurance de responsabilité d'un architecte : omission de déclarer une mission ou un chantier », *Resp. civ. et assur.*, décembre 2020, n° 12, étude 11 ;
- M-L. Pages De Varenne, « Omission de déclaration de chantier et absence de garantie », *Construction-Urbanisme*, novembre 2020, n° 11, comm. 126 ;
- J-P. Karila, « Brève mise au point sur l'état du droit positif relatif à la sanction attachée à l'absence de déclaration d'une mission/chantier de l'architecte à l'assureur qui garantit sa responsabilité », *RGDA*, novembre 2020, n° 11, p. 12 ;
- J-P. Karila, « Validité et opposabilité au tiers lésé de la stipulation soumettant la garantie de l'assureur à la déclaration préalable de chaque mission et de sa sanction, soit une absence d'assurance », *RGDA*, novembre 2020, n° 11, p. 31 ;

[3e Civ., 5 novembre 2020, pourvoi n° 19-18.284 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable l'action d'un assureur dommages-ouvrage contre l'assureur des sous-traitants, retient que l'assureur dommages-ouvrage n'a transigé avec le maître de l'ouvrage, qui n'avait formé aucune action contre les sous-traitants ou leur assureur, qu'après l'expiration du délai de dix ans prévu par l'article 2270-1 du code civil, alors applicable, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'assureur dommages-ouvrage, qui avait assigné l'assureur des sous-traitants en référé puis en garantie dans ce délai de dix ans, n'avait pas été subrogé par le maître de l'ouvrage avant que la cour ne statue.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES- Recours contre le tiers responsable - Recours de l'assureur - Prescription - Délai - Interruption - Assignation en référé puis en garantie - Effets - Subrogation - Portée

Rapprochement

3e Civ., 8 septembre 2009, pourvoi n° 08-17.012, Bull. 2009, III, n° 180 (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- M-L. Pagès-De Varenne, « Recours subrogatoire de l'assureur dommages ouvrage et interruption », *Construction-Urbanisme*, décembre 2020, n° 12, comm. 142 ;

[3e Civ., 26 novembre 2020, pourvoi n° 19-17.824 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'assurance de responsabilité souscrite avant une fusion-absorption par la société absorbante n'a pas vocation à garantir le paiement de la dette de responsabilité de la société absorbée, dès lors que le contrat d'assurance couvre, sauf stipulation contraire, la responsabilité de la seule société assurée,

unique bénéficiaire, à l'exclusion de toute autre, même absorbée ensuite par l'assurée, de la garantie accordée par l'assureur en fonction de son appréciation du risque.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Garantie - Obligation - Etendue - Dette de responsabilité de la société absorbée - Exclusion

Doctrine

- M-L. Pagès-de Varenne, "Assurance de responsabilité décennale et société absorbante", *Construction-Urbanisme*, janvier 2021, n° 1, comm. 11 ;
- A. Reygrobellet, "Fusion de sociétés : l'assureur de l'absorbante n'assure pas...", *BJS*, janvier 2021, n° 1, p. 45 ;

Construction immobilière

[3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 18-20.550, 18-19.611 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

La demande d'expertise en référé sur les causes et conséquences de désordres et malfaçons ne tendant pas au même but que la demande d'annulation du contrat de construction, la mesure d'instruction ordonnée n'a pas pour effet de suspendre la prescription de l'action en annulation du contrat.

Titres

PRESCRIPTION CIVILE - Suspension - Causes - Mesure d'instruction ordonnée avant tout procès - Domaine d'application - Etendue – Détermination
CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Action en annulation - Prescription - Suspension - Exclusion - Cas - Demande d'expertise en référé

Doctrine

- J. Mel, « De l'(in)utilité de l'article 2239 du Code civil dans le contentieux de la construction », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 14 novembre 2019, n°802 ;
- H. Groutel, «Suspension du délai », *Responsabilité civ. et ass.*, février 2020, n° 2, comm. 35 ;
- M. Calcio Gaudino, « L'article 2239 du Code civil a-t-il encore un intérêt pratique ? », *Petites affiches*, 23 janvier 2020, n° 17, p. 11 ;
- L. Mayer, «A quelle action en justice profite la suspension de la prescription attachée à une mesure d'instruction ? », *Gaz. Pal.*, 2020, n° 4, p. 47 ;
- J. Zavaro, « Construction, octobre 2019 », *Ann. Loyers*, décembre 2019, n° 12, p. 124 ;
- M. -L. Pagès - de Varenne, « Désignation d'un expert pour défauts de conformité et malfaçons : pas d'effet suspensif de l'action en nullité du contrat de construction de maison individuelle », *Construction – Urbanisme*, décembre 2019, n° 12, comm. 150 ;

[3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 18-18.469 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire :

La qualité de non-professionnel d'une personne morale, au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, s'apprécie au regard de son activité et non de celle de son représentant légal.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Domaine d'application - Contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs - Personne morale - Non-professionnel – Définition.

Rapprochement

3e Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-29.347, *Bull.* 2016, III, n° 23 (rejet)

Doctrine

- F. Julienne, « La qualité de non-professionnel d'une personne morale ne s'apprécie pas au regard de son gérant », *Lexbase Hebdo - Edition Affaires*, 14/11/2019, n°612 ;
- R. Loir, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 17 octobre 2019, pourvoi numéro 18-18.469 et Cour de cassation, troisième Chambre civile, 7 novembre 2019, pourvoi numéro 18-23.259 », *JCP 2019 éd. E*, n°51, p.41-42 ;
- R. Loir, « Le non-professionnel, la SCI et son gérant », *JCP éd. E, novembre 2019*, n° 48, p. 1534
- M. Parmentier, « Absence d'incidence de la qualité du représentant légal d'une personne morale pour apprécier la qualité de professionnel de celle-ci », *Gaz. Pal. 2019*, n°43, p.66-67 ;
- G. Paisant, « Le non-professionnel protégé contre les clauses abusives : le retour du critère du "rapport direct" », *JCP 2019 éd. G*, n°49, p.2183-2186 ;
- M. Zavarro, J. Zavarro, « Construction Octobre 2019 », *Ann. Loyers 2019*, n°12, p.124-126 ;
- C. Sizaïre, « Définition du non-professionnel de l'immobilier », *Construction-Urbanisme 2019*, n°11, comm n° 137, p. 28-29 ;
- J.-F. Giacuzzo et M. Poumarede, « Droit immobilier 2019 – Droit de la construction », *Dr. et patrimoine, juin 2020*, n° 303, 59 ;
- V. Georget et J.-J. Ansault, « Les SCI : une sélection des principaux arrêts », *Defrénois, avril 2020*, n° 18-19, p. 35 ;
- G. Cattalano et J. Heinich, « L'appréciation de la qualité de non-professionnel : une solution en clair-obscur », *RDC, mars 2020*, n° 1, p. 44 ;
- C. Dejean-Ozanne, « La qualité de non-professionnel de la société civile immobilière », *Rev. Lamy droit civil, février 2020*, n° 178, 6731 ;
- « Champ d'application du Code de la consommation - non-professionnel ou consommateur - avant l'entrée en vigueur de l'article liminaire du Code de la consommation - non-professionnel - appréciation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires, janvier 2020*, n° 1, 49 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière, octobre 2019 », *Ann. Loyers, décembre 2019*, n° 12, p. 108 ;
- S. Tisseyre, « La qualité de non-professionnel d'une SCI s'apprécie par rapport à son objet social, et non au regard des mandats de son gérant », *D., décembre 2019*, n° 42, p. 2331 ;
- S. Bernheim-Desvaux, « Précision sur les critères permettant de qualifier une SCI de "non-professionnel" », *Contrats Concurrence Consommation, décembre 2019*, n° 12, comm. 207 ;

3e Civ., 7 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.259 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant relevé qu'une société civile immobilière (SCI) avait pour objet l'investissement et la gestion immobiliers, notamment la mise en location d'immeubles dont elle avait fait l'acquisition, qu'elle était donc un professionnel de l'immobilier, mais que cette constatation ne suffisait pas à lui conférer la qualité de professionnel de la construction, qui seule serait de nature à la faire considérer comme étant intervenue à titre professionnel à l'occasion du contrat de maîtrise d'oeuvre litigieux dès lors que le domaine de la construction faisait appel à des connaissances ainsi qu'à des compétences techniques spécifiques distinctes de celles exigées par la seule gestion immobilière, une cour d'appel en déduit, à bon droit, que cette société n'était intervenue au contrat litigieux qu'en

qualité de maître de l'ouvrage non professionnel, de sorte qu'elle pouvait prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 14 mars 2016.

Titres

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Domaine d'application - Contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs - Professionnel - Définition - Professionnel de l'immobilier - Société civile immobilière.

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Domaine d'application - Contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs - Professionnel - Définition - Non-professionnel de la construction - Société civile immobilière

Rapprochement

3e Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-29.347, Bull. 2016, III, n° 23 (rejet)

Doctrine

- « Clause abusive inséré dans un contrat de maîtrise d'oeuvre », *JCP 2019, éd. N*, n°46, p.16 ;
- « Maîtrise d'oeuvre : les règles relatives aux clauses abusives s'appliquent à une SCI professionnelle de l'immobilier et non de la construction », *JCP 2019, éd. G*, n°47, p.2066-2066 ;
- « Maîtrise d'oeuvre : les règles relatives aux clauses abusives s'appliquent à une SCI professionnelle de l'immobilier et non de la construction », *JCP 2019, éd. E*, n°47, p.9 ;
- R. Loir, « Non-professionnel : retour vers le passé ! », *JCP 2020, éd E*, n°1-2, n°37-39 ;
- R. Loir, « Note sous Cour de cassation, troisième Chambre civile, 17 octobre 2019, pourvoi numéro 18-18.469 et Cour de cassation, troisième Chambre civile, 7 novembre 2019, pourvoi numéro 18-23.259 », *JCP 2019, éd. E*, n°51, p.41-42 ;
- M.Parmentier « Une SCI professionnelle de l'immobilier peut-elle être pour autant qualifiée de professionnelle de la construction ? », *Gaz. Pal. 2019*, °43, p.67 ;
- B. Boubli, « Est abusive, la clause du contrat d'architecte qui impose le paiement intégral des honoraires en cas d'abandon du projet par le maître d'ouvrage », *RD imm. 2019*, n°12, p.617-619 ;
- J.-F. Giacuzzo et M. Poumarede, « Droit immobilier 2019 – Droit de la construction », *Dr. et patrimoine, juin 2020*, n° 303, 59 ;
- V. Georget et J.-J. Ansault, « Les SCI : une sélection des principaux arrêts », *Defrénois, avril 2020*, n° 18-19, p. 35 ;
- S. Piedelievre, « Clause abusive et non-professionnel », *Gaz. Pal., mars 2020*, n° 13, p. 45 ;
- S. Le Gac-Pech, « L'instrumentalisation du déséquilibre significatif », *JCP éd. G., février 2020*, n° 5, 122 ;
- G. Casu, « Droit de la construction et droit de la consommation : télescopage en règle ! », *Gaz. Pal., février 2020*, n° 7, p. 67 ;
- C. Sizaïre, « Le professionnel de l'immobilier n'est pas un professionnel de la construction », *Construction - Urbanisme, janvier 2020*, n° 1, comm. 10 ;
- C. Sizaïre, « Clause abusive », *Construction - Urbanisme, janvier 2020*, n° 1, comm. 9 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière - Novembre 2019 », *Ann. des loyers, janvier-février 2020*, n° 1-2, p. 103 ;
- « Champ d'application du Code de la consommation - non-professionnel ou consommateur - avant l'entrée en vigueur de l'article liminaire du Code de la consommation non-professionnel – appréciation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires, janvier 2020*, n° 1, 50 ;
- S. Bernheim-Desvaux, « Confirmation expresse de la distinction entre SCI professionnel de l'immobilier et SCI professionnel de la construction », *Contrats Concurrence Consom., janvier 2020*, n° 1, comm. 13 ;
- S. Tisseyre, « Non-professionnel : l'analyse de l'objet social n'exclut pas la prise en compte des compétences », *D., janvier 2020*, n° 1, p. 55 ;
- P. Dessuet, « Une SCI dont l'objet social est l'investissement et la gestion immobilière (une société

foncière) n'est pas un professionnel de la construction et peut donc invoquer à propos d'un contrat de maîtrise d'œuvre les dispositions légales sur les clauses abusives... », *RGDA*, décembre 2019, n° 12, p. 32 ;

3^e Civ, 13 février 2020, pourvoi n°18-26.194 (FS-P+B+I)

Sommaire

Selon l'article R.231-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le maître de l'ouvrage, qui a contracté un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, le solde du prix est payable dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, dans le cas contraire, à la levée des réserves. En conséquence, lorsque le maître de l'ouvrage émet des réserves lors de la réception, au cours de laquelle il ne se fait pas assister par un professionnel, le solde du prix n'est dû au constructeur qu'à la levée des réserves

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Réception de l'ouvrage – Réserves - Prix – Solde – Paiement - Conditions - Détermination

Doctrine

- « Le solde du prix n'est dû au constructeur qu'à la levée des réserves », *Defrénois* 2020, n°10, p.13 ;
- C. Sizaire, « Point de départ de la prescription du paiement du solde du prix », *Construction – Urbanisme*, 2020, n° 4, comm. 55 ;
- J. Zavarro, « Construction (février 2020) », *Annales des loyers*, avril-mai 2020, n° 4-5, p. 156 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Solde du prix, garantie de parfait achèvement et prescription », *Gaz. Pal.*, mai 2020, n° 19, p. 86 ;
- J.-F. Giacuzzo et M. Poumarede, « Droit immobilier 2019 – Droit de la construction », *Dr. et patrimoine*, juin 2020, n° 303, 59 ;
- G. Casu, « Point de départ de la prescription de l'action en paiement du solde du contrat de construction de maison individuelle », *RD imm.*, septembre 2020, n° 9, p. 463 ;
- « Contrat de construction de maison individuelle et prescription de l'action en paiement du solde par le constructeur », *JCP*, 2020, éd N, n° 9, act. 243 ;
- C. Dreveau, « CCMi : point de départ de la prescription de l'action en paiement du solde », *Dalloz actu.* 28 février 2020 ;
- « Construction de maison individuelle (réception) : paiement du solde du prix », *D.* 2020, p.390 ;

3^e Civ., 14 mai 2020 pourvoi n°18-21.281 (FS-P+B+I)

Sommaire

Il résulte des articles L. 231-2 et L. 231-4 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation que, le jour de la conclusion du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, le maître de l'ouvrage doit bénéficier, sur le terrain concerné, d'un titre de propriété, de droits réels permettant de construire ou d'une promesse de vente.

Viola ces textes une cour d'appel qui, pour écarter la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, retient que ce contrat précise à la rubrique "titre de propriété" qu'une donation est en cours et que cette donation a effectivement été consentie dans le délai

contractuellement prévu pour la levée des conditions suspensives.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Validité - Conditions - Titre de propriété, droits réels permettant de construire ou promesse de vente du maître de l'ouvrage - Défaut - Portée

Doctrine

- D. Boulanger, « Nullité du CCMI avec fourniture du plan pour défaut de droit sur le terrain », *JCP 2020, éd. N*, n°23, act. 482 ;
- « Contrat de construction de maison individuelle et propriété du terrain », *JCP 2020, éd. E*, n°24, act. 403 ;
- « Contrat de construction de maison individuelle et propriété du terrain », *JCP 2020, éd. G*, n°23, 693 ;
- G. Casu et S. Bonnet, « « L'art de la chronologie » ou la nullité du CCMI conclu alors que le maître n'est pas (encore) propriétaire », *Dalloz actu. 12 juin 2020* ;
- « Construction de maison individuelle : titre de propriété du maître de l'ouvrage », *D. 2020*, p. 1175 ;

3^e Civ., 14 mai 2020 pourvoi n°19-16.278 et 19-16.279

Sommaire

Hormis les cas où la loi en dispose autrement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de celles-ci.

Titres

PROCEDURE CIVILE - Droits de la défense - Principe de la contradiction - Violation - Cas - Expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties - Fondement exclusif de la décision du juge - Expertise réalisée en présence de l'ensemble des parties - Absence d'influence
MESURES D'INSTRUCTION - Caractère contradictoire - Expertise - Expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties en présence de l'ensemble des parties - Fondement exclusif de la décision du juge - Possibilité (non)
PREUVE - Règles générales - Moyen de preuve - Expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties - Élément suffisant (non)

Rapprochement

2^e Civ., 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-20.099, Bull. 2018, II, n° ??? (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- « Expertise : le tribunal ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties », *JPC 2020, éd. E*, n°23, act.388 ;
- G. Casu et S. Bonnet, « Prouver et réparer des désordres de construction », *Dalloz actu. 9 juin 2020* ;
- « Principe de la contradiction : portée d'une expertise non judiciaire », *D. 2020*, p.1113 ;

3^e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 18-24.050 (FS-P+B+I)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation que, si la garantie de livraison peut être assortie d'une franchise au titre du coût des dépassements du prix convenu, une telle franchise ne peut être stipulée s'agissant du supplément de prix.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Garanties légales - Garantie de livraison - Prix - Supplément - Obligations du garant - Etendue - Franchise - Application – Exclusion

Doctrine

- V. Zaleski-Sicard, « CCMI, retards et désordres », *Gaz. Pal.*, décembre 2020, n° 43, p. 80 ;
- C. Sizaïre, « Garantie de livraison et assiette de la franchise », *Construction-Urbanisme*, novembre 2020, n° 11, comm. 127 ;

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 18-15.670 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'intervenant volontaire dans une procédure à jour fixe n'a pas à solliciter au préalable une autorisation d'assignation à jour fixe.

Titre

PROCEDURE CIVILE - Procédure à jour fixe - Requête - Ordonnance y faisant droit - Nécessité - Exclusion - Cas - Intervenant volontaire

Doctrine

- A. Bolze, « Forme des demandes incidentes et procédure à jour fixe », *Dalloz Actu*, 2 novembre 2020 ;

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-16.251, 19-16.381 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'obligation, imposée par l'article R. 1334-27 du code de la santé publique, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du décret n° 2011- 629 du 3 juin 2011, aux propriétaires d'un immeuble mentionné à l'article R. 1334-23, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux, n'est prévue que préalablement à la démolition totale ou partielle de l'immeuble.

Titre

IMMEUBLE - Amiante - Recherche de la présence d'amiante - Propriétaire - Obligations - Etendue – Détermination

Doctrine

- C. Sizaïre, « Obligation du maître d'ouvrage et établissement du diagnostic amiante avant travaux », *Construction-Urbanisme*, décembre 2020, n° 12, comm. 140 ;

[3e Civ., 5 novembre 2020, pourvoi n° 19-10.857 \(FS-P+B+R+I\)](#)

Sommaire

Celui qui est chargé de la maintenance d'une porte automatique d'accès à un parking est tenu d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité de l'appareil.

Titre

RESPONSABILITE CONTRACTUELLE - Obligation de sécurité - Caractère - Obligation de résultat - Applications diverses - Maintenance d'une porte automatique d'accès à un parking

Rapprochements

1^{re} Civ., 15 juillet 1999, pourvoi n° 96-22.796, Bull. 1999, I, n° 238 (rejet), et l'arrêt cité
3^e Civ., 1^{er} avril 2009, pourvoi n° 08-10.070, Bull. 2009, III, n° 71 (2) (cassation partielle)

Doctrine

S. de Roumefort, « Contrat d'entretien d'une porte de parking automatique », *RLDC*, décembre 2020, n° 187, 6845 ;

[3e Civ., 26 novembre 2020, pourvoi n° 18-17.617 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

En cas de désaccord des parties, il appartient au juge du fond, saisi par le garant d'achèvement d'une demande en paiement du prix de vente représentant la fraction de 95 % du prix à l'achèvement de l'immeuble, d'apprécier si celui-ci est achevé au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Garantie financière d'achèvement - Exécution - Solde du prix de vente de l'immeuble - Paiement - Conditions - Achèvement de l'immeuble - Recherche nécessaire.

Rapprochement

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

Doctrine

- C. Sizaïre, « Vérification par le juge de l'achèvement de l'immeuble en VEFA », *Construction-Urbanisme*, janvier 2021, n° 1, comm. 12;

Contrat d'entreprise

[3e Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n°18-21.895 \(FS-P+B+R+I\)](#)

Sommaire

L'action de l'article 2270-2, devenu 1792-4-2, du code civil, réservée au maître de l'ouvrage, n'est pas ouverte aux tiers à l'opération de construire.

Titres

CONTRAT D'ENTREPRISE – Sous-traitant – Responsabilité - Responsabilité à l'égard des tiers - Mise en œuvre – Modalités
PRESCRIPTION CIVILE - Prescription décennale - Article 2270-2 du code civil - Mise en oeuvre - Modalités

Doctrine

- « Action dirigée contre le constructeur ou le sous-traitant par un tiers à l'opération de construction : règles de droit commun de la prescription », *JCP 2020, éd N*, n°5, p.11 ;
- J.P. Karila, « Prescription des actions à l'encontre des constructeurs - Précisions et interrogations persistantes », *JCP, 2020, éd G*, n° 14, 414 ;
- P. Brun, « Domaine d'application de la prescription figurant à l'article 1792-4-2 du Code civil », *Resp. civ. Et assur., 2020*, n° 5, étude 8 ;
- M.-L. Pagès-De-Varenne, « Délai du recours d'un tiers exploitant contre un sous-traitant », *Construction – Urbanisme, 2020*, n° 3, comm. 43 ;
- J. Mel, « Délais et fondements du recours entre constructeurs coobligés », *Bull. Jur. Assr, 2020*, n° 67, comm. 7 ;
- H. Périnet-Marquet, « Importantes précisions sur le délai d'action de la responsabilité de droit commun des constructeurs », *Construction – Urbanisme, 2020*, n° 2, repère 2 ;
- « L'action dirigée contre le sous-traitant par un tiers à l'opération de construction est soumise aux règles de droit commun de la prescription », *JCP, 2020, éd A*, n° 5, act. 75 ;
- « Construction (responsabilité du sous-traitant) : portée de la réforme de la prescription », *D. 2020*, p.81 ;

[3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-18.266 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Le gestionnaire du compte prorata des dépenses communes d'un chantier, créancier de l'obligation à paiement souscrite par une entreprise signataire de la convention de compte prorata, dispose, à défaut de clause contraire, de l'ensemble des droits attachés à sa créance.

En conséquence, il est recevable à agir en justice, en cours de chantier, en paiement des sommes dues par un entrepreneur au titre du compte prorata, sans être tenu de mettre en oeuvre la procédure conventionnelle facultative de délégation de paiement.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE- Groupement d'entreprises - Compte prorata - Gestionnaire du compte - Action en paiement - Recevabilité - Conditions - Détermination.

Doctrine

C. Sizaire, « Compte prorata et action en paiement du gestionnaire », *Construction-Urbanisme, novembre 2020*, n° 11, comm. 123 ;

[3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-25.392 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Ayant relevé que les mémoires définitifs, afférents à des marchés à forfait, qui mentionnaient, au titre des réclamations indemnitaires, de manière précise et circonstanciée, d'une part, les manquements contractuels invoqués et, notamment, le décalage des délais, une coordination défailante, une modification constante de l'ordonnancement dans la livraison des bâtiments, une désorganisation complète dans la gestion du chantier, d'autre part, les incidences financières supportées par l'entrepreneur en lien avec ces manquements, permettaient au maître de l'ouvrage de respecter la procédure de clôture des comptes prévue par la norme AFNOR NF P 03.001, édition décembre 2000, et visée par les contrats, et de contester le principe et le montant des sommes ainsi réclamées, une cour d'appel a exactement retenu que ce maître de l'ouvrage, s'étant abstenu d'apporter une réponse contradictoire à ces demandes conformément à la procédure contractuelle,

était réputé avoir accepté le mémoire définitif établi par l'entrepreneur et devait être condamné au paiement des sommes ainsi réclamées, la procédure qu'il avait engagée étant sans effet sur l'exigibilité de ces sommes visées aux mémoires définitifs auxquels il n'avait pas répondu.

Titre

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

Rapprochement

3e Civ., 18 novembre 2009, pourvoi n° 08-13.676, Bull. 2009, III, n° 251 (cassation partielle sans renvoi)

Expropriation

3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-24.794 (FS-P+B+I)

Sommaire :

Ayant énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans sa rédaction alors applicable, que, en procédure d'expropriation, le greffe notifie les conclusions de l'appelant et l'intimé dispose d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour conclure ou former appel incident, une cour d'appel a exactement retenu que l'appel incident formé dans ce délai était recevable.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Procédure - Appel - Appel incident - Délai - Détermination – Portée

3° Civ., 19 mars 2020, pourvoi n°19-13.648 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'exproprié n'ayant pas exercé l'action en rétrocession qui lui était ouverte, dans les délais et les conditions prévus par la loi, ne dispose pas, sur le fondement de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, d'une action en indemnisation de la privation de la plus-value acquise par le bien non affecté à la destination prévue par la déclaration d'utilité publique, dès lors que, en raison de sa propre inaction, il ne subit aucune charge excessive.

Titre

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Violation - Défaut - Cas - Perte de la plus-value générée par le terrain réservé pour une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert - Indemnisation - Exclusion - Inaction de l'exproprié.

Rapprochements

3e Civ., 19 novembre 2008, pourvoi n° 07-15.705, Bull. 2008, III, n° 176 (cassation)

3e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-11.414 , Bull. 2019, III, n° ??? (cassation partielle) et l'arrêt cité

Doctrine

- R. Houstiou, « Plus-value acquise par un bien qui n'a pas reçu l'affectation qui lui était impartie : quid de la demande de récupération de celle-ci par le propriétaire initial ? », *JCP 2020, éd. N*, n°24, act. 508 ;
- X. Couton, « Indemnisation de la perte des plus-values : exercer le droit de rétrocession ou se taire à jamais », *Construction – Urbanisme 2020*, n°6, comm. 66 ;

[3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-18.031 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Une cession amiable consentie après une déclaration d'utilité publique est un contrat de vente de droit privé, susceptible d'ouvrir droit à une action fondée sur la garantie des vices cachés ou sur la violation des obligations légales pesant sur le vendeur.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Cession amiable - Cession postérieure à la déclaration d'utilité publique - Nature - Vente - Effet

Rapprochements

- 3e Civ., 26 octobre 1971, pourvoi n° 70-10.962, Bull. 1971, III, n°513 (rejet)
- 3e Civ., 9 janvier 1974, pourvoi n° 72-14.313, Bull. 1974, III, n° 7 (rejet)
- 3e Civ., 21 octobre 1981, pourvoi n° 80-12.019, Bull. 1981, III, n° 170 (cassation)

Doctrine

- S. Trincial, « Expropriation, septembre 2020 », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 121 ;
- R. Hostiou, « Cession amiable conclue après déclaration d'utilité publique. Quid des obligations légales pesant sur le vendeur ? », *RD Imm., novembre 2020*, n° 11, p. 580 ;

[3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-15.907 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Sont recevables les conclusions du commissaire du gouvernement déposées ou adressées au greffe de la cour d'appel moins de trois mois après qu'il a reçu notification des conclusions d'appel incident.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Fixation - Voies de recours - Appel - Appel incident - Conclusions du commissaire du gouvernement - Dépôt - Délai - Détermination – Portée

Doctrine

- S. Trincial, « Expropriation, septembre 2020 », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 121 ;
- R. Hostiou, « Expropriation : modalités d'évaluation du montant de l'indemnité de emploi », *JCP 2020, éd. N*, n° 44, act. 865 ;

[3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-15.918 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

L'éventuel préjudice résultant de l'absence de notification de l'ordonnance du juge de l'expropriation

dans un délai raisonnable n'est pas susceptible d'être réparé par l'annulation de la procédure.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Ordonnance d'expropriation - Procédure - Notification - Délai raisonnable - Violation - Sanction - Préjudice - Réparation - Annulation (non)

Doctrine

- R. Hostiou, « Notification de l'ordonnance d'expropriation. Quid des conséquences d'une notification tardive ? », *RD Imm.*, novembre 2020, n° 11, p. 581 ;
- S. Trincial, « Expropriation – Septembre 2020 », *Ann. Loyers*, novembre 2020, n° 11, p. 127 ;

3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-16.092 (FS-P+B+I)

Sommaire

En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les conclusions des parties ne peuvent pas être valablement adressées au greffe de la cour d'appel par la voie électronique.

En conséquence, une cour d'appel, qui prononce la caducité de la déclaration d'appel après avoir retenu que les conclusions et les pièces n'ont pas été déposées au greffe dans le délai imparti par la loi, n'a pas à rechercher si cette irrégularité a causé un grief à l'intimé.

Titres

APPEL CIVIL- Procédure sans représentation obligatoire - Expropriation - Transmission par voie électronique - Domaine d'application - Détermination - Portée
EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Fixation - Voies de recours - Appel - Mémoires et conclusions - Dépôt - Modalités - Transmission par voie électronique – Portée

Rapprochements

2ème Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-25.431, Bull. 2016, II, n° 247 (rejet), et l'arrêt cité
2ème Civ., 19 octobre 2017, pourvoi n° 16-24.234, Bull. 2017, n° 198 (cassation)

Doctrine

- S. Trincial, « Expropriation, septembre 2020 », *Ann. loyers*, décembre 2020, n° 12, p. 121 ;

3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-14.261 (FS-P+B+I)

Sommaire 1

La constatation d'un risque avéré de non-restitution du prix de vente en cas d'annulation de l'arrêté de préemption par la juridiction administrative peut caractériser l'existence d'un obstacle au paiement justifiant la consignation du prix de vente.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Paiement ou consignation - Obstacle au paiement - Caractérisation - Cas - Arrêté de préemption - Annulation - Non restitution du prix de vente - Risque – Constatation

Rapprochements

3e Civ., 12 octobre 1982, pourvoi n° 81-70.551, Bull. 1982, III, n° 199 (cassation)

3e Civ., 27 novembre 1984, pourvoi n° 83-70.232, Bull. 1984, III, n° 201 (rejet)
3e Civ., 4 mars 1992, pourvoi n° 90-70.011, Bull. 1992, III, n° 75 (rejet), et l'arrêt cité

Sommaire 2

Les dispositions de l'article 642 du code de procédure civile s'appliquant lorsqu'un acte ou une formalité doit être accompli avant l'expiration d'un délai, le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour régler ou consigner le prix de vente expirant un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé au premier jour ouvrable suivant.

Titres

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Paiement ou consignation - Délai - Computation - Jour de l'échéance - Samedi ou dimanche - Effet
DELAIS - Computation - Acte à accomplir avant l'expiration d'un délai - Article 642 du nouveau Code de procédure civile - Application
DELAIS - Computation - Jour de l'échéance - Samedi ou dimanche - Article 642 du nouveau code de procédure civile - Domaine d'application

Rapprochements

1re Civ., 6 octobre 1982, pourvoi n° 81-13.726, Bull. 1982, I, n° 274 (cassation)
2e Civ., 14 février 1990, pourvoi n° 88-19.900, Bull. 1990, II, n° 33 (rejet)
Com., 17 février 1998, pourvoi n° 95-18.686, Bull. 1998, IV, n° 76 (cassation)

3e Civ., 26 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.024 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'intimé qui s'est abstenu de former appel incident dans le délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant, tel que prévu par l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, n'est pas recevable à relever appel principal du jugement, l'absence de signification de celui-ci étant indifférente.

Titres

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Procédure - Appel - Appel incident - Intimé s'étant abstenu de former appel incident - Intimé ayant formé appel principal postérieurement - Effets - Portée
APPEL CIVIL - Appel incident - Intimé s'étant abstenu de former appel incident - Intimé ayant formé appel principal postérieurement - Effets – Portée

Rapprochement

2e Civ., 13 octobre 2016, pourvoi n° 15-25.926, Bull. 2016, II, n° 224 (rejet)

Publicité foncière

3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-17.549 (FS-P+B+I)

Sommaire

Si un acte de vente sous seing privé produit tous ses effets entre les cocontractants, il résulte des articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955, fixant les règles de la publicité foncière, que le transfert de propriété ne devient opposable aux tiers que par la publication de l'acte authentique de cession au bureau des hypothèques . La publication facultative de la demande en justice tendant à

obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'une vente sous seing privé, prévue par l'article 37.2 du décret du 4 janvier 1955, n'emporte pas mutation de propriété et ne peut pas être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente, de sorte qu'elle n'entraîne pas en elle-même les effets de l'opposabilité aux tiers prévus par l'article 30 du même décret. Les exigences de publicité préalable prévues à l'article 30.1, alinéa 4, du décret du 4 janvier 1955 et à l'article 2379, alinéa 2, du code civil pour l'action en résolution d'une vente immobilière ne conditionnent son opposabilité qu'à l'égard des tiers ayant publié des droits immobiliers acquis du titulaire du droit anéanti.

Dès lors, ayant relevé l'absence de publication d'une décision de justice ou d'un acte authentique de vente relatif à la promesse de vente portant sur un immeuble et retenu à bon droit que la publication de l'assignation en réitération de la vente conclue par acte sous seing privé n'avait pas eu pour effet de conférer au bénéficiaire des droits sur l'immeuble, une cour d'appel en a exactement déduit que celui-ci n'avait pas la qualité d'ayant droit du promettant et qu'il ne pouvait faire obstacle à l'action en résolution de la vente engagée par le vendeur de l'immeuble contre ce dernier.

Titres

PUBLICITE FONCIERE - Domaine d'application - Demande en justice - Publication facultative - Assignation tendant à la réitération ou à la réalisation en la forme authentique d'une vente sous seing privée - Assimilation à la publication d'un acte authentique de vente (non) – Portée
VENTE - Immeuble - Résolution - Action en résolution - Publicité de la demande - Nécessité - Publication antérieure de l'assignation tendant à la réitération ou à la réalisation en la forme authentique d'une vente sous seing privée (non) – Portée

Rapprochement

3e Civ., 28 mai 1979, pourvoi n° 77-15.857, Bull. 1979, III, n°115 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

C. Sizaire, « La seule publication de l'assignation en réitération forcée de la vente ne confère pas de droits sur l'immeuble », *Construction-Urbanisme, décembre 2020*, n° 12, comm. 144 ;
- S Piedelievre, « Publicité foncière : la prénotation n'entraîne pas mutation de propriété », *Gaz. Pal., décembre 2020*, n° 42, p. 22 ;

Société civile immobilière

[3e Civ., 5 décembre 2019, pourvoi n° 18-26.102 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire 1

Ayant retenu à bon droit qu'aucune disposition légale ne limitait la durée du mandat du liquidateur d'une société civile et relevé qu'aucun manquement n'était démontré à l'encontre de ce liquidateur, une cour d'appel a légalement justifié sa décision tendant au remplacement de celui-ci/ou tendant à son remplacement.

Titres

SOCIETE CIVILE- Dissolution-Liquidateur – Mandat – Durée – Remplacement - Conditions
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE – Dissolution – Liquidateur – Mandat – Remplacement - Conditions

Rapprochement

Com., 3 mai 2016, pourvoi n° 14-25.213, Bull. 2016, IV, n° 72 (cassation)

Sommaire 2

Ayant retenu à bon droit que l'action *ut singuli* n'était ouverte, par l'article 1843-5 du code civil, qu'à l'encontre des gérants, une cour d'appel en a exactement déduit que l'action contre le liquidateur d'une société civile était irrecevable.

Titre

SOCIETE CIVILE – Gérant – Responsabilité - Mise en œuvre - Action sociales - Exercice par des associés - Domaine d'application - Liquidateur amiable (non)

Rapprochement

Com., 21 juin 2016, pourvoi n° 14-26.370, Bull. 2016, IV, n° 93 (cassation partielle) et l'arrêt cité

Doctrine

- A. Lecourt, « La durée du mandat du liquidateur amiable d'une société civile dissoute n'est pas limitée », *RTD Com.*, mai 2020, n° 1, p. 117 ;
- V. Georget et J.-J. Ansault, « Les SCI : une sélection des principaux arrêts », *Deffrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 35 ;
- Société civile - liquidation - liquidateur - 1° durée du mandat - 2° responsabilité civile - action sociale engagée par un associé, *Rev. de jurisprudence de droit des affaires*, mars 2020, n° 3, 158 ;
- K. Rodriguez, « Absence de durée des fonctions du liquidateur d'une société civile et irrecevabilité de l'action *ut singuli* contre lui », *Gaz. Pal.*, mars 2020, n° 12, p. 66 ;
- J.-J. Ansault, « Dissolution de société civile : difficultés liées à la mission du liquidateur amiable », *Bull. Joly sociétés*, mars 2020, n° 3, p. 15 ;
- S. Tisseyre, « Liquidation amiable : des précisions inédites sur la durée de la mission et la responsabilité du liquidateur dans les sociétés civiles », *D.*, mars 2020, n° 8, p. 462 ;

[3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-17.156 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Il se déduit des articles 1341-2 et 2224 du code civil et 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que du principe selon lequel la fraude corrompt tout, que, lorsque la fraude du débiteur a empêché les créanciers d'exercer l'action paulienne à compter du dépôt d'un acte de cession de parts en annexe au registre du commerce et des sociétés, le point de départ de cette action est reporté au jour où les créanciers ont effectivement connu l'existence de l'acte.

Titres

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Article 2224 du code civil - Point de départ - Connaissance des faits permettant l'exercice de l'action - Cas - Action paulienne - Acte de cession de parts sociales - Adresse dissimulée par le débiteur
ACTION PAULIENNE - Exercice - Prescription - Point de départ - Détermination - Portée
PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Actions personnelles ou mobilières - Point de départ - Détermination – Portée

Sûretés réelles immobilières

[3° Civ., 5 mars 2020, pourvoi n°19-10.398 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

Il résulte de l'article 2475 du code civil que la purge amiable, qui permet aux créanciers inscrits d'exercer leur droit de préférence sur le prix de vente, est une procédure facultative qui nécessite l'accord du vendeur sans qu'il soit tenu d'y consentir.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour déclarer illégitime le refus du vendeur d'un immeuble de signer l'acte authentique de vente avec mainlevée de l'hypothèque par remise d'une partie du prix au créancier à l'issue d'une procédure de purge amiable, retient qu'il ne pouvait imposer le processus complexe de la purge légale des articles 2476 et suivants du code civil à un acquéreur tenu dans l'ignorance de l'inscription grevant le bien.

Titre

SURETES RELLES IMMOBILIERES - Hypothèque - Hypothèque conventionnelle - Inscription – Purge - Purge amiable – Conditions – Détermination – Portée

Doctrine

- C. Sizaire, « Purge amiable des hypothèques », *Construction – Urbanisme*, 2020, n° 4, comm. 56 ;
- « Panorama », *JCP*, 2020, éd E, n° 13, 1146 ;
- « La purge amiable de l'inscription hypothécaire nécessite l'accord du vendeur sans qu'il soit tenu d'y consentir », *JCP*, 2020, éd N, n° 11, act. 283 ;
- A. Cayol, « Purge amiable d'une hypothèque et remise des clés au bailleur », *Dalloz actu.* 20 avril 2020 ;
- « Hypothèque (purge amiable) : caractère amiable de la procédure », *D.* 2020, p.924 ;
- Ch. Albiges, « Le caractère facultatif de la purge amiable », *Gaz. Pal.*, juin 2020, n° 23, p. 33 ;
- Ph. Simler et Ph. Delebecque, « Droit des sûretés – Hypothèque - Vente d'un immeuble hypothéqué : le refus du vendeur de s'engager dans une procédure de purge amiable est légitime », *JCP éd. N*, juin 2020, n° 26, 1136 ;
- Ph. Simler et Ph. Delebecque, « Droit des sûretés - Chronique - Hypothèque. Vente d'un immeuble hypothéqué : le refus du vendeur de s'engager dans une procédure de purge amiable est légitime », *JCP éd. G.*, avril 2020, n° 14, doct. 436 ;
- « Hypothèque - extinction de l'hypothèque - purge de l'hypothèque en cas de vente du bien grevé - conditions en cas de purge amiable », *RJDA*, juin 2020, n° 6, 330 ;
- Ch. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière, 20 février 2020 – 15 mars 2020 », *Ann. Loyers*, juin 2020, n° 6, p. 99 ;
- Ch. Gijsbers, « Pas de purge amiable si le vendeur n'y consent pas », *Deffrénois*, avril 2020, n° 16, p. 23 ;
- J-D. Pellier, « Du caractère facultatif de la purge amiable », *D.*, avril 2020, n° 16, p. 924 ;
- « La purge amiable d'une hypothèque nécessite l'accord du vendeur », *Deffrénois*, mars 2020, n° 12, p. 5 ;

Urbanisme

[3e Civ., 28 novembre 2019, pourvoi n° 18-24.157 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

La caractérisation de la destination à l'habitation d'un local au sens de l'article L. 631-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation ne peut résulter de la réalisation, postérieurement au 1er janvier 1970, de travaux n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation.

Titres

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la

construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions – Détermination.

URBANISME - Affectation des immeubles - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions – Détermination

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Changement d'affectation des locaux - Conditions - Détermination

Rapprochement

3e Civ, 28 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.769, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- D. Lagau-Lacrouts « Preuve d'usage d'habitation pour les locaux affectés à un tel usage au 1er janvier 1970: coup de projecteur sur l'application de l'alinéa 3 de l'article L. 631-7 du CCH », *JCP 2019 éd. N*, n°49, p.7 ;

- « Meublé touristique et changement d'usage », *Défrénois 2019*, n°49, p.5-7 ;

- A.-L. Collomp, « Locations meublées de courte durée : jurisprudence sur le dispositif d'autorisation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, mai 2020, n° 5, 1 ;

- J.-L. Seynaeve, « Changement d'usage : la preuve de l'affectation à usage d'habitation au 1er janvier 1970 incombe à l'administration », *AJDI*, février 2020, n° 3, p. 165 ;

- G. Daudre, « Usage des locaux au 1er janvier 1970 : à la recherche de la preuve », *AJDI*, février 2020, n° 3, p. 206 ;

- « Immeuble à usage d'habitation - changement d'affectation des locaux (CCH art. L 631-7 s.) - champ d'application de la réglementation - constructions existantes au 1-1-1970 - local d'habitation - appréciation », *Rev. de jurisprudence de droit des affaires*, mars 2020, n° 3, 184 ;

- V. Zaleski-Sicard, « Meublés touristiques : l'article L. 631-7 du CCH ou l'histoire d'une présomption inexistante », *Gaz. Pal.*, février 2020, n° 7, p. 64 ;

- P. Cornille, « Où l'on apprend que la présomption d'affectation à l'habitation de l'article L. 631-7 CCH n'est pas irréfragable », *Construction - Urbanisme*, janvier 2020, n° 1, comm. 16 ;

3e Civ., 28 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.769 (FS-P+B+I)

Sommaire

La caractérisation de la destination à l'habitation d'un local au sens de l'article L. 631-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation, ne peut résulter, à défaut de preuve de son affectation au 1er janvier 1970, de la preuve d'un tel usage au 23 janvier 2017.

Titres

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions – Détermination.

URBANISME - Affectation des immeubles - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions – Détermination

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Changement d'affectation des locaux - Conditions - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 28 novembre 2019, pourvoi n° 18-24.157, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet)

Doctrine

- D. Lagau-Lacrouts « Preuve d'usage d'habitation pour les locaux affectés à un tel usage au 1er janvier 1970: coup de projecteur sur l'application de l'alinéa 3 de l'article L. 631-7 du CCH », *JCP*

éd. N 2019, n°49, p.7 ;

- « Meublé touristique et changement d'usage », *Défrénois* 2019, n°49, p.5-7 ;
- A.-L. Collomp, « Locations meublées de courte durée : jurisprudence sur le dispositif d'autorisation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, mai 2020, n° 5, 1 ;
- J.-L. Seynaeve, « Changement d'usage : la preuve de l'affectation à usage d'habitation au 1er janvier 1970 incombe à l'administration », *AJDI*, février 2020, n° 3, p. 165 ;
- G. Daudre, « Usage des locaux au 1er janvier 1970 : à la recherche de la preuve », *AJDI*, février 2020, n° 3, p. 206 ;
- V. Zaleski-Sicard, « Meublés touristiques : l'article L. 631-7 du CCH ou l'histoire d'une présomption inexistante », *Gaz. Pal.*, février 2020, n° 7, p. 64 ;
- « Immeuble - immeuble à usage d'habitation - changement d'affectation des locaux (CCH art. L 631-7 s.) champ d'application de la réglementation - constructions existantes au 1-1-1970 - local d'habitation - appréciation », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, février 2020, n° 2, 114 ;
- P. Cornille, « Où l'on apprend que la présomption d'affectation à l'habitation de l'article L. 631-7 CCH n'est pas irréfragable », *Construction - Urbanisme*, janvier 2020, n° 1, comm. 16 ;

3e Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n°19-13.645 (FS-P+B+I)

Sommaire

Ayant retenu qu'il existait un besoin social impérieux de préserver la sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation et d'éviter toute construction nouvelle ou reconstruction à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, une cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante sur le caractère disproportionné, au regard de la situation familiale et financière de l'occupant, d'une mesure de démolition d'un immeuble édifié sans permis de construire, a légalement justifié sa décision d'ordonner la démolition.

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Article 8 - Respect de la vie privée et familiale – Atteinte – Défaut - Cas - Démolition d'un immeuble édifié sans permis de construire - Sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation

URBANISME - Permis de construire - Construction sans permis ou non conforme - Démolition, mise en conformité ou réaffectation du sol - Proportionnalité – Recherche – Nécessité – Défaut – Cas- Sécurité des personnes exposées à un risque naturel d'inondation

Rapprochement

3e Civ., 17 décembre 2015, pourvoi n° 14-22.095, Bull. 2015, III, n° 138 (Cassation) et les arrêts cités

Doctrine

- H. Perinet-Marquet, « Droit des biens », *JCP*, 2020, éd G, n° 20-21, doct. 648 ;
- « Démolition d'un pavillon d'habitation incendié situé à l'intérieur d'une zone inondable », *JCP*, 2020, éd N, n° 5, act. 177 ;
- M. Revert, « Questions sur l'étendue du pouvoir du juge de condamner à la démolition sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme », *RDI* 2020, p.201 ;
- « Démolition de constructions irrégulières versus droit à la vie privée », *AJDA* 2020, p.143 ;
- « Démolition de constructions irrégulières versus droit à la vie privée », *Dalloz actu.* 27 janvier 2020 ;
- « Urbanisme (condamnation à démolition) : exposition à un risque naturel d'inondation », *D.* 2020, p.82 ;
- « Examen de proportionnalité de l'empiétement d'une servitude de passage », *Dalloz actu.* 05

février 2020 ;

- L. Jacques, « Évolutions jurisprudentielles du droit de l'urbanisme », *Defrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 24 ;

3^e Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n°19-10.375 (FS-P+B+I)

Sommaire

Une cour d'appel ne peut ordonner la démolition de constructions édifiées en violation de règles d'urbanisme et l'expulsion de ses occupants en se déterminant par un motif inopérant tiré de ce que la mesure d'expulsion ne concerne que les constructions à usage d'habitation et sans rechercher concrètement, comme il le lui était demandé, si ces mesures sont proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile.

Titres

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Article 8 - Respect du domicile - Atteinte - Caractérisation - Cas - Expulsion et démolition des aménagements édifiés en violation des règles d'urbanisme - Proportionnalité - Recherche nécessaire
URBANISME - Déclaration préalable - Aménagement de terrains - Réalisation sans autorisation - Effet

Rapprochement

3e Civ., 7 avril 2016, pourvoi n° 15-15.011, Bull. 2016, III, n° 50 (rejet) et l'arrêt cité

Doctrine

- « Expulsion et démolition d'une construction sur un terrain classé en zone naturelle », *JCP 2020*, éd N, n°5, p.10-11 ;
- P. Cornille, « Pas de démolition d'une construction illégale sans contrôle in concreto de la proportionnalité de la mesure en application de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme », *Construction – Urbanisme*, 2020, n° 3, comm. 37 ;
- « Expulsion et démolition d'une construction sur un terrain classé en zone naturelle », *JCP*, 2020, éd N, n° 5, act. 176 ;
- P. Soler-Couteaux, « Proportionnalité d'une mesure de démolition », *RDI 2020*, p.150 ;
- D. Pelet, « Violation des règles d'urbanisme : les sanctions doivent être proportionnées au regard de l'article 8 de la Convention européenne », *Dalloz actu. 03 février 2020* ;
- « Démolition de constructions irrégulières versus droit à la vie privée », *AJDA 2020*, p.143 ;
- J-M. Pastor, « Démolition de constructions irrégulières versus droit à la vie privée », *Dalloz actu. 27 janvier 2020* ;
- « Urbanisme (condamnation à démolition) : respect de la vie privée, familiale et du domicile », *D. 2020*, p.82 ;
- G. Roujou de Boubée, « La démolition : état des lieux », *RDI 2020*, p.146 ;
- L. Jacques, « Évolutions jurisprudentielles du droit de l'urbanisme », *Defrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 24 ;

3^e Civ., 28 mai 2020 pourvoi n°18-26.366 (FS-P+B+I)

Sommaire

Un local est réputé à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970, la preuve d'une affectation de fait à cet usage postérieurement à cette date étant inopérante.

Titres

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions - Détermination

URBANISME - Affectation des immeubles - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions - Détermination

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Changement d'affectation des locaux - Conditions - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 28 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.769, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- « Location meublée et changement d'usage illicite : preuve de l'affectation du local à l'usage d'habitation », *JCP 2020, éd. N*, n°24, act. 505 ;

- « « Airbnb » et changement d'usage illicite : retour sur la preuve de l'affectation du local à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 », *JCP 2020, éd. E*, n°24, act. 399 ;

- V. Zalewski-Sicard, « Changement d'usage : la difficile preuve de l'usage au 1er janvier 1970 », *Rev. loyers, juillet 2020*, n° 1009, 3467 ;

- D. Savoure, « Quelle preuve d'un usage d'habitation au regard de l'article L. 631-7 du CCH ? », *Deffrénois, juillet 2020*, n° 29, p. 25 ;

[3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 18-22.142 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire 1

Les dispositions de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, en ce qu'elles prévoient que le président du tribunal de grande instance, saisi sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, statue sur les conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure, sont d'application immédiate aux instances en cours.

Titres

LOIS ET REGLEMENTS - Application dans le temps - Loi de forme ou de procédure - Application immédiate - Domaine d'application - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Compétence du président du tribunal de grande instance - Procureur de la République partie jointe - Loi du 18 novembre 2016

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Compétence du président du tribunal de grande instance - Procureur de la République partie jointe - Loi du 18 novembre 2016 - Application dans le temps

Rapprochement

3ème Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-24.474, Bull. 2019, III, n° ??? (rejet)

Sommaire 2

L'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, en ce qu'il disposait, dans sa rédaction issue de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, que le président du tribunal de grande instance était saisi sur requête du maire de la commune, doit être interprété comme attribuant qualité pour agir à la commune représentée par son maire.

Titre

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Violation - Qualité pour s'en prévaloir.

Rapprochement

3ème Civ., 15 janvier 2003, pourvoi n° 01-03.076, Bull. 2003, III, n° 8 (cassation)

Sommaire 3

Ne peut être assimilée à la location de chambres d'hôtes la location d'un logement autonome et indépendant de celui de l'habitant et n'en constituant pas une annexe.

Titres

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Chambre d'hôtes - Définition

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Changement d'affectation des locaux - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Chambre d'hôtes – Définition

Doctrine

- « Immeuble - immeuble à usage d'habitation - changement d'affectation des locaux - changement irrégulier – effets - amende prononcée par un juge - procédure devant le juge - 1° partie jointe - 2° qualité pour agir », *RJDA*, décembre 2020, n° 12, 669 ;

Vente immobilière

[3e Civ., 21 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.251 \(FS-P+B+D\)](#)

Sommaire

Selon le II de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique mentionné au 6° de ce texte n'a, à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, qu'une valeur informative.

Dès lors, une cour d'appel, qui a retenu qu'un diagnostiqueur avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique d'un immeuble, en a déduit à bon droit que le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consistait pas dans le coût de l'isolation, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

Titres

VENTE - Immeuble - Diagnostic de performance énergétique - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Diagnostic erroné - Conséquences - Responsabilité - Dommage - Réparation - Caractérisation du préjudice.

VENTE - Immeuble - Diagnostic de performance énergétique - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Diagnostic erroné - Conséquences - Responsabilité - Dommage - Réparation - Perte de chance

VENTE - Immeuble - Diagnostic de performance énergétique - Document à simple valeur informative – Portée

Rapprochements

3e Civ., 15 octobre 2015, pourvoi n° 14-18.077, Bull. 2015, III, n° 99 (cassation partielle), et l'arrêt cité

3e Civ., 19 mai 2016, pourvoi n° 15-12.408, Bull. 2016, III, n° 66 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 30 juin 2016, pourvoi n° 14-28.839, Bull. 2016, III, n° 87 (cassation partielle)

Doctrine

- M. Mekki, « DPE erroné : perte de change de négociier une réduction du prix de vente », *JCP 2019, éd. N*, n°49, p.8 ;
- M. Parmentier, « Quel préjudice indemnisable en raison d'un diagnostic de performance énergétique erroné ? », *Gaz. Pal., février 2020*, n° 7, p. 85 ;
- P. Brun, « Responsabilité du diagnostiqueur : les limites du domaine de la garantie », *D. 2019*, n°43, p.2384-2386 ;
- P. Jourdain, « Responsabilité du diagnostiqueur : les limites du domaine de la garantie », *D. 2019*, n°43, p.2387-2389 ;
- H. Barbier, « Mentions indicatives, déclaratives, informatives, contractualisées, légales : de(s) force(s) obligatoire(s) du contrat », *RTD Civ., 2020*, p.85 ;
- V. Mazeaud, « Responsabilité du diagnostiqueur à l'égard de l'acquéreur : le retour, circonscrit, de la perte de chance », *Gaz. Pal., avril 2020*, n° 15, p. 32 ;
- M. Bouirat, « DPE erroné : responsabilité du diagnostiqueur et réparation du préjudice », *Deffrénois, avril 2020*, n° 14, p. 31 ;
- Ch. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière, 20 décembre 2019 - 20 janvier 2020 », *Annales des loyers, mars 2020*, n° 3, p. 101 ;
- L. Friant, « Responsabilité du diagnostiqueur immobilier : l'étendue du préjudice réparable est fonction de la nature du défaut non décelé », *Revue Lamy droit civil, mars 2020*, n° 179, 6747 ;
- L. Leveneur, « Diagnostic de performance énergétique d'une maison erroné : quel est le préjudice subi par les acquéreurs ? », *Contrats Concurrence Consomm., février 2020*, n° 2, comm. 19 ;
- S. Piedelievre, « Droit de l'immeuble – Chronique », *JCP éd. N, février 2020*, n° 6, 1047 ;
- « Immeuble - sécurité des immeubles - intervention des contrôleurs techniques - responsabilité à l'égard de l'acquéreur - préjudice indemnisable - perte de chance », *Revue de jurisprudence de droit des affaires, février 2020*, n° 2, 115 ;
- Y.- M. Sérinet, « La responsabilité du diagnostiqueur de performance énergétique », *JCP éd. G., février 2020*, n° 7-8, 192 ;
- S. Ringler, « Pas de réparation intégrale du préjudice en cas de diagnostic performance énergétique erroné », *LPA, février 2020*, n° 28, p. 19 ;
- S. F Arhi, « Le diagnostic de performance énergétique n'est pas un diagnostic technique comme les autres ! », *Gaz. Pal., janvier 2020*, n° 2, p. 18 ;
- Ch. Sizaire, « Diagnostic de performance énergétique erroné et réparation partielle du préjudice de l'acquéreur », *Construction - Urbanisme, janvier 2020*, n° 1, comm. 15 ;
- M. Zavarro et J. Zavarro, « Construction - Novembre 2019 », *Ann. des loyers, janvier-février 2020*, n° 1-2, p. 119 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Diagnostic de performance énergétique : une erreur et une perte de chance », *Revue des loyers, janvier 2020*, n° 1003, 3323 ;
- Vente d'une maison d'habitation et valeur du DPE, *Rev. des loyers, décembre 2019*, n° 1002, p. 514 ;

3e Civ., 5 décembre 2019, pourvoi n° 18-24.152 (FS-P+B+I)

Sommaire

Les parties à un contrat de vente d'immeuble peuvent conférer contractuellement à un acquéreur professionnel la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Acquéreur - Faculté de rétractation - Exercice - Clause de rétractation - Bénéficiaire - Acquéreur professionnel.

Doctrine

- « La faculté de rétractation peut être contractuellement conférée à un acquéreur professionnel », *Défrénois* 2019, n°51-52, p.5-8 ;
- J.-F. Giacuzzo et M. Poumarede, « Droit immobilier 2019 – Vente d'un bien immobilier », *Dr. et patrimoine*, juin 2020, n° 303, 66 ;
- B. de Bertier-Lestrade, « Le droit de rétractation conventionnel de l'acquéreur professionnel d'un bien immobilier », *RLDC*, juin 2020, n° 182, 6792 ;
- F. Julienne, « Actualité du droit civil de l'entreprise (novembre 2019 – avril 2020) – Droit de la vente immobilière et protection de l'acheteur professionnel », *RLDC*, juin 2020, n° 182, 6797 ;
- N. Boullez, « La faculté de rétractation dans les ventes immobilières », *Gaz. Pal.*, mai 2020, n° 19, p. 73 ;
- H. Barbier, « Variations sur l'extension conventionnelle d'un statut légal », *RTD civ.*, avril 2020, n° 1, p. 94 ;
- S. Fagot, « Des effets de l'insertion d'une clause de rétractation au profit d'un acquéreur professionnel », *JCP éd. N.*, avril 2020, n° 17, 1087 ;
- C. Grimaldi, « Extension ambiguë mais efficace du champ d'application de l'article L. 271-1 du CCH par une stipulation contractuelle », *Deffrénois*, avril 2020, n° 14, p. 27 ;
- Ch. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière, 20 décembre 2019 - 20 janvier 2020 », *Annales des loyers*, mars 2020, n° 3, p. 101 ;
- D. Boulanger, « La rétractation conventionnelle du professionnel de l'immobilier », *JCP éd. N.*, février 2020, n° 7-8, 1052 ;
- « Vente immobilière - conclusion de la vente - délai de rétractation ou de réflexion – bénéficiaires », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, février 2020, n° 2, 70 ;
- Ch. Sizaire, « Le droit de rétractation peut être conféré contractuellement à un acquéreur professionnel », *Construction - Urbanisme*, février 2020, n° 2, comm. 26 ;
- M. Parmentier, « Contrat de vente immobilière : attention aux clauses de style ! », *Gaz. Pal.*, février 2020, n° 7, p. 84 ;
- S. Piedelievre, « Droit de l'immeuble - Chronique », *JCP éd. N.*, février 2020, n° 6, 1047 ;

3e Civ., 30 janvier 2020, pourvoi n°19-10.176 (FS-P+B+I)

Sommaire

Il résulte de l'article 1645 du code civil que le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur, qui peut exercer l'action en indemnisation indépendamment de l'action rédhibitoire ou estimatoire.

Lorsque l'immeuble vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans demander la restitution de tout ou partie du prix de vente est ainsi fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages-intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction.

Titre

VENTE – Garantie - Vices cachés - Action indemnitaire - Caractère autonome – Effet – Réparation – Etendue

Rapprochement

1re Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-22.399, Bull. 2012, I, n° 192 (cassation) et l'arrêt cité

Doctrine

- « Immeuble atteint de vices cachés : indemnisation des acquéreurs ayant choisi de le conserver sans restitution du prix de vente », *JCP, 2020, éd N, n°6, p.9* ;
- L. Leveneur, « Garantie des vices cachés : la déloyauté du vendeur peut lui coûter très cher », *Contrats Concurrence Consommation, 2020, n° 4, comm. 59* ;
- C. Sizaire, « Action et garantie des vices cachés et autonomie de l'article 1645 du Code civil », *Construction – Urbanisme, 2020, n° 3, comm. 44* ;
- « Immeuble atteint de vices cachés : indemnisation des acquéreurs ayant choisi de le conserver sans restitution du prix de vente », *JCP, 2020, éd N, n° 6, act. 195* ;
- « Panorama », *JCP, 2020, éd E, n° 9, 1087* ;
- A. Cayol, « Garantie des vices cachés : indemnisation intégrale du coût de la destruction et de la reconstruction par le vendeur de mauvaise foi », *Dalloz actu. 27 février 2020* ;
- « Vente (vice caché) : réparation du préjudice par le vendeur de mauvaise foi », *D. 2020, p.282* ;
- M. Dochy, « Précisions sur l'action en indemnisation des vices cachés en cas de conservation de la chose sans restitution du prix de vente », *LPA, juin 2020, n° 120, p. 11* ;
- « Règles communes - obligations du vendeur - garantie des vices cachés - condamnation du vendeur - dommages-intérêts », *Revue de jurisprudence de droit des affaires, mai 2020, n° 5, 265* ;
- Ch. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière (20 janvier – 20 février 2020) », *Annales des loyers, avril-mai 2020, n° 4-5, p. 130* ;
- « Vices cachés : précisions sur l'action en indemnisation », *Defrénois, février 2020, n° 7, p. 5* ;

3^e Civ, 5 mars 2020, pourvoi n°19-13.509 (F-P+B+I)

Sommaire

« Il résulte de l'article 16 du code de procédure civile que le juge ne peut pas refuser d'examiner un rapport établi unilatéralement à la demande d'une partie, dès lors qu'il est régulièrement versé aux débats, soumis à la discussion contradictoire et corroboré par d'autres éléments de preuve.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour refuser d'examiner le certificat de mesurage effectué par un diagnostiqueur et corroboré par un rapport établi par un géomètre-expert, retient que, même si ces documents techniques ont été versés aux débats et soumis à la libre discussion des parties, ils ont été réalisés à la seule demande de l'acquéreur de l'immeuble, hors la présence du vendeur qui n'a pas été appelé pour y participer et qui en conteste la teneur, alors que la cour d'appel a constaté que les deux rapports ont été soumis à la libre discussion des parties. »

Titres

PREUVE - Règles générales - Moyen de preuve - Expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties - Rapport d'expertise corroboré par d'autres éléments de preuve - Portée
MESURES D'INSTRUCTION - Caractère contradictoire - Expertise - Expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties - Rapport d'expertise corroboré par d'autres éléments de preuve - Examen par le juge - Libre discussion préalable des parties - Portée
PROCEDURE CIVILE – Pièces - Examen par le juge - Libre discussion préalable des parties - Portée

Doctrine

- « Panorama », *JCP, 2020, éd E, n° 13, 1142* ;
- H. Meur, « Opposabilité d'une expertise non contradictoire : rapport sur rapport vaut ? », *D. 2020, p.965* ;
- G. Sansone, « L'office du juge face à une expertise officieuse », *Dalloz actu. 25 mars 2020* ;
- « Principe du contradictoire : examen d'un rapport établi unilatéralement », *D. 2020, p.965* ;
- C. Sizaire, « La production d'une expertise non contradictoire suffit à l'exercice d'une action en

diminution du prix », *Construction-Urbanisme 2020*, n°6, comm. 71 ;
- E. Jeuland, « Expertise et contradictoire », *JCP, éd G. 2020*, n° 23, doct. 708 (n° 7, p. 6/12) ;
- J.-R. Bouyeure, « Lot – Vente – Loi Carrez – Calcul de la superficie – Rapport non contradictoire – Examen nécessaire par le juge », *Administrer, avril 2020*, n° 541, 58 ;

3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 17-14.407, 17-14.408 (F-P+B+I)

Sommaire

Est valable la clause aux termes de laquelle l'acquéreur s'engage à garantir le vendeur de l'exécution d'une mesure de démolition et de mise en conformité ordonnée en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme pour faire cesser une situation illicite et qui ne constitue pas une sanction pénale.

Cette garantie contractuelle peut s'étendre au paiement de l'astreinte qui assortit la remise en état des lieux.

Titres

VENTE - Immeuble - Construction - Urbanisme - Permis de construire - Infraction - Poursuites contre le vendeur - Condamnation - Effets quant au sort de l'immeuble - Garanties contractuelles de la part de l'acquéreur – Validité

VENTE - Immeuble - Construction - Urbanisme - Permis de construire - Infraction - Poursuites contre le vendeur - Condamnation - Effets quant au sort de l'immeuble - Garanties contractuelles de la part de l'acquéreur - Etendue – Détermination

Rapprochement

3e Civ., 9 septembre 2009, pourvoi n° 07-20.189, Bull. 2009, III, n° 187 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- G. Virassamy, « Droit des contrats - Liberté contractuelle et prise en charge au titre de la garantie contractuelle du paiement d'une astreinte », *JCP 2020, éd. G*, n° 50, doct. 1396 ;

- « Règles communes - obligations de l'acheteur - aménagement contractuel - possibilité de garantir le cédant d'une condamnation à démonter une installation illicite et du paiement de l'astreinte », *RJDA, décembre 2020*, n° 12, 638 ;

- L. Leveneur, « Où l'on voit à l'œuvre une clause de garantie par l'acquéreur ! », *Contrats conc. consom., décembre 2020*, n° 12, comm. 170 ;

3e Civ., 23 septembre 2020, pourvoi n° 19-18.104 (FS-P+B+I)

Sommaire

L'action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue n'est pas exclusive de l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol ou la réticence dolosive commis avant ou lors de la conclusion du contrat.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en résultant - Action concomitante en responsabilité délictuelle pour dol ou réticence dolosive – Possibilité

Rapprochements

1re Civ., 6 novembre 2002, pourvoi n° 00-10.192, Bull. 2002, I, n° 260 (cassation), et les arrêts

cités

Com., 19 mars 2013, pourvoi n° 11-26.566, Bull. 2013, IV, n° 45 (2) (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- S. Tisseyre, « Du concours des actions à celui des responsabilités : l'action sur le fondement de la garantie des vices cachés n'est pas exclusive de celle en responsabilité délictuelle en raison du dol », *RLDC, décembre 2020*, n° 187, 6853 ;
- « Règles communes - obligations du vendeur - garantie des vices cachés - application des articles 1641 s. C. civ. - obligation d'appliquer les art. 1641 s. C. civ. », *RJDA, décembre 2020*, n° 12, 637 ;
- C. Sizaire, « Cumul de l'action en garantie des vices cachés et de l'action de responsabilité délictuelle pour dol », *Construction-Urbanisme, novembre 2020*, n° 11, comm. 128 ;
- P. Fleury, « L'articulation entre l'action en garantie des vices cachés et l'action en responsabilité délictuelle pour dol », *RLDC, novembre 2020*, n° 186, 6835 ;
- G. Gil, « Vente immobilière – 15 août 2020 – 1er octobre 2020 », *Ann. Loyers, novembre 2020*, n° 11, p. 100 ;
- M. Lagelee-Heymann, « De la double nature du dol et du possible cumul d'actions, un prélude à une remise en ordre ? », *JCP 2020, éd. G*, n° 48, 1306 ;

3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-20.737 (FS-P+B+I)

Sommaire

A compter de la demande en justice tendant à la résolution ou à l'annulation de la vente, le possesseur des fruits ne peut invoquer la bonne foi et il importe peu à cet égard que la demande en résolution ou en annulation émane d'un tiers au contrat de vente.

Dès lors, une cour d'appel qui a constaté que les locataires d'un immeuble avaient demandé en justice l'annulation de la vente de celui-ci par assignation délivrée les 15 et 21 mars 2007 et relevé que la nullité de la vente avait été prononcée le 21 octobre 2016, a pu en déduire que l'acquéreur de l'immeuble ne pouvait opposer sa bonne foi au vendeur à compter de la demande en annulation de la vente et que celui-ci était fondé à lui réclamer la restitution des loyers versés par les locataires entre le 1er avril 2007 et le 28 octobre 2016.

Titres

VENTE - Résolution - Effets - Restitution des fruits - Bonne foi du possesseur de la chose vendue - Possibilité de l'invoquer - Conditions - Détermination - Portée

POSSESSION - Acquisition des fruits - Bonne foi - Domaine d'application - Fruits postérieurs à la demande en justice en résolution de la vente - Restitution - Possibilité de l'invoquer - Conditions - Détermination - Portée

Rapprochement

3e Civ., 27 novembre 2002, pourvoi n° 01-12.444, Bull. 2002, III, n° 244 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

- B. Vial-Pedroletti, « Quelle est l'incidence de l'annulation de la vente sur la restitution des loyers perçus par l'acquéreur ? », *Loyers et Copr., décembre 2020*, n° 12, comm. 121 ;
- J. Laurent, « La restitution des fruits par le possesseur à la suite de la demande en résolution de la vente émanant d'un tiers non revendiquant », *Gaz. Pal., novembre 2020*, n° 41, p. 81 ;

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-16.561 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire

En matière de promesse de vente, sauf stipulation contraire, l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique ouvre le droit, pour chacune des parties, soit d'agir en exécution forcée de la vente, soit d'en demander la résolution et l'indemnisation de son préjudice et le fait justifiant l'exercice de cette action ne peut consister que dans la connaissance, par la partie titulaire de ce droit, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente.

Dès lors, ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 2224 du code civil une cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action en résolution de la vente d'une société ayant consenti une promesse synallagmatique de vente, retient que, dès le lendemain de la date fixée pour la signature de l'acte authentique de vente, celle-ci savait que la promesse n'avait pas été réitérée et qu'elle pouvait exercer son action, sans caractériser sa connaissance à cette date, du refus du bénéficiaire de la promesse de réaliser la vente.

Titres

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Réalisation - Expiration du délai fixé par les parties - Effets - Action en résolution de la vente - Exercice - Conditions - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

PRESCRIPTION CIVILE - Délai - Point de départ - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Réalisation - Expiration du délai fixé par les parties - Effets - Action en résolution de la vente

Doctrine

B. Brignon, « Société civile immobilière, octobre 2020 », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 104 ;

G. Gil, « Vente immobilière, octobre 2020 », *Ann. loyers, décembre 2020*, n° 12, p. 97 ;

C. Sizaïre, « Résolution et délai de prescription », *Construction-Urbanisme, décembre 2020*, n° 12, comm. 143 ;

G. Gil, « Vente immobilière – 15 août 2020 – 1^{er} octobre 2020 », *Ann. Loyers, novembre 2020*, n° 11, p. 100 ;

[3e Civ., 1^{er} octobre 2020, pourvoi n° 19-16.986 \(FS-P+B+I\)](#)

Sommaire 1

L'article 2232, alinéa 1, du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, dispose que le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit ; il résulte de son rapprochement avec l'article 2224 du même code, selon lequel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, que le législateur a, dans un souci de sécurité juridique, en contrepartie d'un point de départ " glissant " pour l'exercice de l'action, enserré l'exercice du droit dans un délai fixé à vingt ans.

Ayant relevé que le point de départ de l'action en garantie des vices cachés exercée par le dernier acquéreur d'un immeuble contre le vendeur d'origine avait été reporté au jour où celui-ci avait eu connaissance du vice dans toute son ampleur, une cour d'appel a exactement retenu que le jour de la naissance du droit, au sens de l'article 2232 du code civil, devait être fixé au jour du contrat, qui

consacrait l'obligation à la garantie des vices cachés du vendeur.

Titres

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en garantie du sous-acquéreur contre le vendeur originaire - Exercice - Durée - Limites - Prescription extinctive de droit commun - Délai butoir - Point de départ – Détermination

PRESCRIPTION CIVILE - Délai - Point de départ - Vente - Vices cachés - Action en garantie du sous-acquéreur contre le vendeur originaire - Exercice - Durée - Détermination – Portée

Sommaire 2

En vertu de l'article 2 du code civil, le délai butoir de l'article 2232, alinéa 1, du code civil n'est pas applicable à une situation où le droit est né avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008.

Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour déclarer prescrite l'action en garantie des vices cachés exercée par le dernier acquéreur contre le vendeur d'origine retient, en application de l'article 2232 du code civil, qu'elle a été engagée plus de vingt ans après la conclusion, en 1990, du contrat de vente ayant donné naissance au droit à sa garantie.

Titres

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en garantie du sous-acquéreur contre le vendeur originaire - Exercice - Durée - Limites - Prescription extinctive de droit commun - Délai butoir - Application dans le temps – Non-rétroactivité

LOIS ET REGLEMENTS - Non-rétroactivité - Principe - Application en matière civile - article 2232 du civil - Délai butoir

Doctrine

- G. Gil, « Vente immobilière – 15 août 2020 – 1er octobre 2020 », *Ann. Loyers, novembre 2020*, n° 11, p. 100 ;

- P. Brun, « Le délai butoir, dies certus ultime de la garantie des vices cachés », *D., novembre 2020*, n° 38, p. 2154 ;

- P.-Y. Gautier, « Le délai butoir, dies certus ultime de la garantie des vices cachés », *D., novembre 2020*, n° 38, p. 2157 ;

- J-D. Pellier, « Le délai butoir à l'épreuve du temps », *JCP éd. G, octobre 2020*, n° 43-44, 1168 ;

[3e Civ., 26 novembre 2020, pourvoi n° 19-14.601 \(FS-P+B+D\)](#)

Sommaire

Les dispositions de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation ayant pour objet la seule protection du promettant qui immobilise son bien pendant une longue durée, la nullité encourue en raison de leur non-respect est relative.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier - Promesse synallagmatique - Promesse d'une durée supérieure à dix-huit mois - Constatation par acte authentique - Défaut - Effets - Nullité - Nature - Nullité relative

Doctrine

- C. Sizaire, « Article L. 290-1 du CCH et protection du promettant », *Construction-Urbanisme, janvier 2021*, n° 1, comm. 13 ;

QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 19-18.995 (FS-P+B)

«Attendu que le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de La Rochelle a été approuvé par décret en Conseil d'Etat du 7 décembre 1984 et modifié par arrêté ministériel du 13 mars 2003 ; que, par arrêté du 21 août 2017, le préfet de Charente-Maritime a ordonné aux consorts J... et à la SCI de la Faucherie (la SCI) de supprimer "les obstacles (arbres) identifiés comme dépassant les cotes limites fixées par le plan de servitudes de dégagement de l'aéroport" ; que cet arrêté fait l'objet d'un recours pendant devant la cour administrative d'appel de Bordeaux qui, par ordonnance du 14 mars 2018, a rejeté le référé-suspension introduit par les consorts J... et la SCI ; que le gestionnaire de l'aéroport les a assignés devant la juridiction civile des référés en réalisation forcée des travaux ordonnés par l'autorité préfectorale ;

Attendu qu'à l'occasion du pourvoi formé contre l'arrêt (Poitiers, 14 mai 2019) constatant l'existence d'obstacles dans la zone de dégagement et ordonnant un sursis à statuer dans l'attente de la production de documents techniques, les consorts J... et la SCI ont, par mémoires distincts et motivés, demandé le renvoi au Conseil constitutionnel des questions prioritaires de constitutionnalité suivantes :

1°/ Les dispositions de l'article L. 281-1 du code de l'aviation civile en vigueur au moment de l'approbation du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de La Rochelle par le décret du 7 décembre 1984 et, en tant que de besoin, de sa modification par arrêté du 13 mars 2003 sont-elles conformes aux droits et libertés que la Constitution garantit, et plus particulièrement, sous l'angle de l'incompétence négative, au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ? ;

2°/ Les dispositions de l'article L. 6351-2 du code des transports, et plus généralement le dispositif législatif relatif aux servitudes aéronautiques de dégagement, constitué des articles L. 6351-2 à L. 6351-5 de ce code, ainsi, en tant que de besoin, que de l'article L. 6351-1 du même code qui institue les servitudes aéronautiques, au nombre desquelles les servitudes aéronautiques de dégagement sont-ils conformes aux droits et libertés que la Constitution garantit, et plus particulièrement, sous l'angle de l'incompétence négative, au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789, au droit à un recours effectif garanti par l'article 16 de cette même Déclaration et aux exigences constitutionnelles posées par l'article 7 de la Charte de l'environnement ? ;

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

Attendu que les questions, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles ;

Et attendu que les questions posées ne présentent pas un caractère sérieux ; qu'en effet, les servitudes aériennes de dégagement poursuivent un objectif d'intérêt général, assurant la sécurité et la fluidité du trafic aérien, avec des restrictions au droit de propriété qui sont graduelles et proportionnées au but poursuivi ; que les garanties mises en oeuvre sont ainsi diversifiées et adaptées à la nature et aux caractères de l'obstacle au dégagement, selon qu'il s'agit d'un obstacle futur ou existant, bâti ou non bâti, avec des obligations croissantes pour l'administration et une application du droit de l'expropriation pour les mesures les plus graves ; qu'une enquête publique est requise pour l'instauration, par décret, du plan de servitudes, ainsi que pour sa modification, sauf en cas d'allègement des contraintes imposées aux propriétaires concernés ; que l'accès au juge compétent est garanti, tant pour contester la légalité du plan de servitudes ou de la décision administrative individuelle qui en assure la mise en oeuvre, que pour obtenir une indemnisation des préjudices occasionnés par les mesures individuelles prises en exécution du plan, lorsqu'il n'est pas

procédé par voie amiable ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de les renvoyer au Conseil constitutionnel ;

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité ;»

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Servitude - Code de l'aviation civile - Article L. 281-1 - Code des transports - Articles L. 6351-2, L. 6351-3, L. 6351-4 et L. 6351-5 - Incompétence négative - Droit de propriété - Droit à un recours effectif - Article 7 de la Charte de l'environnement - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- S. Clavel, F. Jault-Seseke, « Droit international privé mars 2018-février 2019 », *D 2019*, n° 18, p. 1016-1032 ;

- L. Avout, S. Bollée, E. Farnoux, « Droit du commerce international août 2018-juillet 2019 », *D 2019*, n° 35, p. 1956-1972 ;

- Ph Delebecque, « Servitudes aériennes : quelle légalité ? », *Énergie - Environnement – Infrastructures*, décembre 2019, n° 12, comm. 61 ;

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 19-40.028 (FS-P+B+I)

«Attendu que, par acte authentique du 20 décembre 2017, la société Immobilière Iliad a consenti à la société D6 Immo une promesse unilatérale de vente d'un immeuble ; que la société D6 Immo a assigné la société Immobilière Iliad en perfection de la vente ; que le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Rennes a transmis la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

"Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du code civil sont-elles contraires :

- au principe de liberté contractuelle découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789,

- au droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?" ;

Attendu que la disposition contestée est applicable au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et 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 encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;

Et attendu que celle-ci ne présente pas un caractère sérieux dès lors que, selon l'article 1124, alinéa 1er, du code civil, dans une promesse unilatérale de vente, le promettant donne son consentement à un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire, de sorte que la formation du contrat promis malgré la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter ne porte pas atteinte à la liberté contractuelle et ne constitue pas une privation du droit de propriété ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Vente immobilière - Code civil -

Article 1124, alinéa 2 - Principe de liberté contractuelle - Droit de propriété - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- J.-F. Giacuzzo et M. Poumarede, « Droit immobilier 2019 – Vente d'un bien immobilier », *Dr. et patrimoine*, juin 2020, n° 303, 66 ;
- F. Cohet, « L'absence d'efficacité de la rétractation du promettant n'est pas inconstitutionnelle », *AJDI*, mai 2020, n° 5, p. 386 ;
- I. Najjar, *JCP éd. G.*, avril 2020, n° 15, 446 ;
- S. Pellet, « Sanction de la violation d'une promesse unilatérale de contrat : l'épilogue ? », *RDC*, mars 2020, n° 1, p. 20 ;
- J. Bouffard, « Vers une conception homogène de la promesse unilatérale ? », *Revue Lamy droit civil*, mars 2020, n° 179, 6746 ;
- S. Pielievre, « Droit de l'immeuble - Chronique », *JCP éd. N*, février 2020, n° 6, 1047 ;
- J.-B. Seube, « L'inefficacité de la révocation de la promesse unilatérale de vente à l'épreuve des droits fondamentaux », *Deffrénois*, février 2020, n° 7, p. 33 ;
- « Règles communes - promesse de vente - promesse unilatérale - rétractation après acceptation de la promesse - effets », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, janvier 2020, n° 1, 10 ;
- H. Barbier, « L'irrévocabilité de la promesse unilatérale de vente est conforme à la Constitution ! », *RTD civ.*, décembre 2019, n° 4, p. 851 ;
- C. Sizaïre, « Contrats : "Promesse unilatérale de vente : effet obligatoire et rejet de la question prioritaire de constitutionnalité" », *Construction- Urbanisme*, 2019, n° 12, comm. 151 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Vente immobilière, 20 septembre – 20 octobre 2019 », *Ann. Loyers*, décembre 2019, n° 12, p. 100 ;
- M. Mekki, « Article 1124 nouveau du Code civil et question prioritaire de constitutionnalité : absence de caractère sérieux », *JCP éd. N*, novembre 2019, n° 47, act. 888 ;

3e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 19-15.766 (FS-P+B)

«Attendu que la société civile immobilière Les Cimes (la SCI), propriétaire d'un appartement donné à bail à Mme P..., sous le régime de la loi du 1er septembre 1948, lui a délivré un congé pour reprise au profit de l'un de ses associés, puis l'a assignée en validité du congé ; que, par arrêt du 29 janvier 2019, la cour d'appel de Paris a annulé le congé ; qu'à l'occasion du pourvoi formé contre cette décision, la SCI a présenté, par mémoire distinct, la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« Les articles 19, alinéa 1 et 20 bis, alinéa 1, de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, en tant qu'ils réservent l'exercice du droit de reprise de son logement au bailleur personne physique ou membre d'une société d'attribution en jouissance et, partant, excluent de ce bénéfice le bailleur lorsqu'il est une société civile immobilière familiale, sont-ils contraires au principe d'égalité et au droit de propriété constitutionnellement garantis ? » ;

Attendu que les dispositions contestées, qui portent sur les principes généraux du régime de la propriété et ont valeur législative, sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ; Qu'elles n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

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

Et attendu, d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux, en premier

lieu, en ce que le bailleur personne physique ou membre d'une société immobilière titulaire d'un droit personnel de jouissance sur le bien loué n'est pas dans une situation identique à celle du bailleur constitué en société civile dont les parts ou actions ne confèrent pas le même droit aux associés, de sorte qu'en n'accordant pas le droit de reprise aux sociétés civiles immobilières familiales le législateur a fondé cette différence de traitement sur une différence de situation objective en rapport direct avec l'objet de la loi visant à assurer la stabilité du droit au logement du locataire et n'a pas violé le principe d'égalité et, en second lieu, en ce que l'atteinte au droit de propriété du bailleur, qui est conforme à cet objectif d'intérêt général, ne présente pas un caractère disproportionné ;

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

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU A RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail à usage d'habitation et professionnel - Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 - Articles 19, alinéa 1, et 20 bis, alinéa 1 - Principe d'égalité - Droit de propriété - Disposition législative - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

N. Damas, « Bail d'habitation - avril 2019 - avril 2020 », *D.*, juin 2020, n° 20, p. 1148 ;

- P.-Y. Gautier, « Le droit de reprise du bailleur sacrifié en QPC sur l'autel de la personnalité morale d'une société civile », *RTD civ.*, avril 2020, n° 1, p. 134 ;

- B. Sturlese, « Les baux d'habitation à l'épreuve de la fundamentalité », *Deffrénois*, avril 2020, n° 18-19, p. 52 ;

- « Bail d'habitation - loi du 1er septembre 1948 - extinction du bail - droit de reprise - non-transmission au Conseil constitutionnel de la QPC relative à l'art. 19 et 20 bis », *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, janvier 2020, n° 1, 8 ;

- B. Brignon, « Société civile immobilière, octobre 2019 », *Ann. Loyers*, décembre 2019, n° 12, p. 108 ;

3e Civ., 9 janvier 2020, pourvoi n° 19-40.033 (FS-P+B+I)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

3. Le juge peut, par une décision motivée, ne transmettre qu'une partie de la question posée.

4. Par une décision motivée, le tribunal n'a pas transmis la question de la conformité de l'article 5, I bis de la loi du 1er septembre 1948 aux principes de clarté et de sincérité des débats parlementaires et de clarté et d'intelligibilité de la loi : la Cour de cassation n'en est donc pas saisie.

5. Dans leur mémoire distinct et motivé, les consorts Bodson ont invoqué la non-conformité de l'article 5, I bis de la loi du 1er septembre 1948 au principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions posé par l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et à celui de garantie des droits protégés par l'article 16 de la Déclaration.

6. La reformulation de la question par le tribunal d'instance n'a donc pas eu pour effet d'en modifier l'objet et la portée.

7. Par ailleurs, la disposition contestée est applicable au litige.
8. Elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.
9. Cependant, d'une part, la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.
10. D'autre part, la question posée ne présente pas un caractère sérieux.
11. L'article 5, I bis, de la loi du 1er septembre 1948, en ce qu'il prévoit que le bail est résilié en cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile par celui-ci, n'instaure pas une sanction ayant le caractère d'une punition. En outre, il ne porte pas atteinte aux situations légalement acquises en ce qu'il ne remet pas en cause le droit au bail des locataires qui en sont devenus titulaires avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 2006, la résiliation du bail n'étant encourue qu'en cas de décès ou d'abandon de domicile, entendu comme un départ définitif et non concerté, survenus après l'entrée en vigueur de la loi.
12. L'atteinte aux contrats légalement conclus est limitée dès lors que la résiliation du bail n'est encourue qu'en cas de décès ou d'abandon de domicile par le locataire et elle est justifiée par un motif d'intérêt général visant à mettre fin à la transmissibilité aux héritiers du locataire de baux soumis à un régime locatif instauré pour répondre au contexte socio-économique spécifique de l'après-guerre, qui constitue désormais un frein à l'entretien des locaux par les bailleurs, de sorte que l'atteinte ainsi portée aux contrats légalement conclus n'est pas disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.
13. La méconnaissance de l'objectif de valeur constitutionnelle tenant à la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ne peut, en elle-même, être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité sur le fondement de l'article 61-1 de la Constitution.
14. Enfin, la disposition législative attaquée n'opère aucune discrimination entre les locataires dont le bail est soumis à la loi du 1er septembre 1948, qui tous se voient appliquer les mêmes règles de résiliation du bail. En outre, le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce qu'une loi établisse des règles non identiques à l'égard de catégories de personnes se trouvant dans des situations différentes, de sorte que ne constitue pas une atteinte au principe d'égalité devant la loi le fait qu'à des locataires ayant ou non abandonné le logement ne soient pas appliqués des règles identiques.
15. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Droit des biens - Article 5 de la loi n° 48-1360 - Résiliation du bail - Article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Alinéa 10 du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 - Transmission partielle de la question par le juge de transmission - Reformulation de la question par le juge de transmission - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.

[**3e Civ., 6 février 2020, pourvoi n° 19-19.503 \(FS-P+B\)**](#)

« Réponse de la Cour

4. Les dispositions contestées sont applicables au litige, qui porte tant sur l'application, au bail renouvelé, des articles L. 145-16-1, L. 145-16-2, L. 145-40-1, L. 145-40-2 du code de commerce, issus de la loi du 18 juin 2014, et des modifications apportées par cette loi à l'article L. 145-34 du même code que sur la fixation du loyer.

5. Elles n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

6. Les questions posées, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles.

7. Ces questions, en ce qu'elles invoquent une atteinte à l'économie des contrats légalement conclus, ne présentent pas un caractère sérieux.

8. D'abord, la règle selon laquelle le bail commercial est renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré ne s'applique pas au loyer qui est fixé selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce. Les modifications apportées par la loi du 18 juin 2014 à ce dernier texte, relatives au calcul du prix du bail renouvelé en cas de plafonnement et à l'étalement de la hausse en cas de déplafonnement, appliquées aux baux renouvelés, ne créent donc aucune atteinte au droit au maintien des contrats légalement conclus.

9. Ensuite, la loi du 18 juin 2014 s'applique à tous les contrats conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur, sous réserve des dispositions transitoires.

10. L'article L. 145-15 du code de commerce prévoit que les clauses qui sont contraires aux dispositions visées par ce texte, dont certaines sont issues de la loi nouvelle, sont réputées non écrites.

11. Il en résulte que, les baux renouvelés sous l'empire de la loi du 18 juin 2014 devant respecter les prescriptions impératives prévues par le texte précité, des clauses du bail expiré qui étaient conformes au droit en vigueur avant la loi du 18 juin 2014, mais qui se heurtent désormais aux nouvelles dispositions d'ordre public, ne peuvent être maintenues dans les contrats renouvelés. Ainsi, par l'effet de la loi, le bail renouvelé peut ne pas l'être aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent.

12. Mais, le bail renouvelé étant un nouveau contrat et non pas la prolongation du contrat précédent, l'application des nouvelles dispositions issues de la loi du 18 juin 2014 aux baux renouvelés ne porte pas d'atteinte aux contrats légalement conclus.

13. La question posée sur la constitutionnalité du premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce au regard du droit de propriété ne présente pas, non plus, un caractère sérieux.

14. En effet, la suppression de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, remplacé par d'autres indices qui sont en meilleure adéquation avec l'objet des baux, pour la mise en oeuvre du mécanisme légal de fixation du prix du bail renouvelé en cas de plafonnement, lequel ne cause ni atteinte ni dénaturation du droit de propriété du bailleur (3e Civ., 13 juillet 2011, QPC n° 11-11.072), ne porte pas atteinte à ce droit.

15. En revanche, la question posée sur la constitutionnalité du dernier alinéa de l'article L. 145-34

du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, présente un caractère sérieux en ce que ces dispositions, qui prévoient que le déplaçonnement du loyer, en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du code de commerce ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sont susceptibles de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur.

16. En conséquence, il y a lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la partie de la seconde question qui porte sur la constitutionnalité du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce au regard du droit de propriété.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question portant sur la constitutionnalité, au regard du droit de propriété, des dispositions relatives au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 ;

DIT n'y avoir lieu à renvoyer au Conseil constitutionnel les autres questions ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Baux commerciaux - Code de commerce - Articles L. 145-16-1, L. 145-16-2, L. 145-40-1, L. 145-40-2 et L. 145-34 - Articles 1, 4, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Droit de propriété - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel.

Doctrine

- É. Marcet, « Interrogations autour de la constitutionnalité du lissage du déplaçonnement du loyer issu de la loi Pinel », *Loyers et copr.*, mai 2020, n° 5, comm. 58 ;
- Bail commercial renouvellement - bail renouvelé - 1° clauses et conditions - droit au maintien du contrat initial - QPC relative à l'atteinte à l'économie du bail initial par la loi du 18-6-2014 2° loyer - fixation judiciaire - détermination du loyer - QPC relative à l'art. L 145-34 C. com., *Revue de jurisprudence de droit des affaires*, avril 2020, n° 4, 203 ;
- S. Guillaume, « Loyer - Fixation du loyer du bail renouvelé - Règle du « lissage » de l'augmentation du loyer », *Administrer*, mars 2020, n° 540, p. 33 ;
- Ch.-É. Brault, « QPC sur le lissage du déplaçonnement du loyer et renvoi devant le Conseil constitutionnel », *Gaz. Pal.*, mars 2020, n° 10, p. 72 ;

Voir [CC n° 2020-837 QPC, 7 mai 2020](#) (décision de conformité)

3e Civ., 27 février 2020, pourvoi n° 19-40.038 (FS-P+B)

« Enoncé des questions prioritaires de constitutionnalité

4. Par jugement du 25 novembre 2019, le tribunal d'instance de Paris a transmis les questions prioritaires de constitutionnalité suivantes :

« Les dispositions du § IV et de la première phrase du § VI de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (créés par l'article 118 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) portent-elles atteinte à l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 qui garantit le droit à un procès équitable du fait notamment du principe de l'égalité des armes en ce

qu'elles institueraient une différence de traitement entre les personnes surendettées se trouvant dans une même situation au gré du fondement juridique choisi par le bailleur pour l'assigner ? »

« Les dispositions du § IV et de la première phrase du § VI de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (créés par l'article 118 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) portent-elles atteinte aux articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789, à l'article 1er de la Constitution de la République du 4 octobre 1958, au 1er alinéa du préambule de la Constitution de la République du 27 octobre 1946 et à la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne du 7 décembre 2000 en ce qu'elles institueraient une différence de traitement et donc une discrimination entre les personnes surendettées se trouvant dans une même situation au gré du fondement juridique choisi par le bailleur pour l'assigner ? »

Recevabilité des questions prioritaires de constitutionnalité

5. Aux termes de l'article 23-1 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 modifiée par la loi organique du 10 décembre 2009, la question prioritaire de constitutionnalité doit, à peine d'irrecevabilité, être présentée dans un écrit distinct et motivé.

6. En l'espèce, le mémoire distinct ne comporte aucune question.

7. Il en résulte que les questions, telles que transmises par le tribunal d'instance, sont irrecevables. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail à usage d'habitation et professionnel - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Article 24 - Articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme - Article 1er de la Constitution de la République - 1er alinéa du préambule de la Constitution de 1946 - Mémoire écrit, distinct et motivé - Défaut - Irrecevabilité.

3° Civ., 19 mars 2020, pourvoi n°19-22.396 (F-P+B+I)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. L'article L. 324-11 du code rural et de la pêche maritime, qui prévoyait, au cas où le preneur ne continuait pas à se consacrer à l'exploitation du bien loué ou lorsque tous les membres de la société ne participaient pas à la mise en valeur des biens, que le bailleur était dispensé d'adresser au preneur une mise en demeure avant de solliciter la résiliation du bail dans l'hypothèse où les terres étaient mises à disposition d'une EARL, a été abrogé par l'ordonnance du 13 juillet 2006, qui a modifié l'article L. 411-31 du même code, selon lequel notamment le bail rural peut être résilié pour toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37 de ce code, relatif à la mise à disposition par le preneur au profit d'une société agricole des terres prises à bail.

6. M. et Mme Feuilloy ont sollicité la résiliation du bail pour infraction aux dispositions de l'article L. 411-37 par requête du 26 juillet 2016.

7. L'article L. 324-11 du code rural et de la pêche maritime n'était donc plus en vigueur lorsque l'action a été introduite, de sorte que la condition d'applicabilité au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 n'est pas remplie.

8. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail rural - Code rural et de la pêche maritime - Article L. 324-11 - Principe d'égalité - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.

Doctrine

- S. Prigent, « QPC : dérogation abrogée au régime de la mise à disposition (bail rural) », *Dalloz actualité* 07 mai 2020 ;
- S. Crevel, « Avis de disparition de l'article L. 324-11 du Code rural et de la pêche maritime », *Dr. Rural* 2020, n°484, comm. 102 ;
- B. Peignot, « L'absence de mise en demeure préalable à la résiliation d'un bail portant sur des terres mises à la disposition d'une EARL est-elle conforme à la Constitution ? », *Rev. des loyers*, mai 2020, n° 1007, 245 ;

3^e Civ, 3 juin 2020 pourvoi n°20-40.004 (F-P+B)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. Les dispositions contestées sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

6. Mais, d'une part, la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.

7. D'autre part, cette question ne présente pas un caractère sérieux.

8. En premier lieu, la nécessité d'un écrit dans l'établissement des contrats de baux ruraux est requise pour en faciliter la preuve et non pas comme une condition de leur validité, le recours au bail verbal n'étant pas interdit. Les limitations au choix de la forme du bail et l'application aux baux verbaux des clauses et conditions fixées par le contrat type, établi par arrêté préfectoral sur avis d'une commission consultative paritaire spécialisée, sont justifiées par l'intérêt général tenant à l'organisation de la production des preneurs. Il ne résulte pas de cet aménagement de la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée au but légitime poursuivi.

9. En second lieu, les modes d'établissement et de durée des baux ruraux ne constituent pas une privation du droit de propriété, mais une diminution de ses conditions d'exercice, dès lors que son titulaire concède volontairement à un tiers l'usage de son bien. En cela, le législateur poursuit un objectif d'intérêt général de politique agricole tenant à la stabilité des exploitations. L'atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété qui en résulte n'est pas disproportionnée à cet objectif.

10. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail rural - Code rural et de la pêche maritime - Article L. 411-4 - Articles 4 et 7 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel.

Doctrine

- « L'écrit est d'or, le verbal constitutionnel », *RD rur.*, octobre 2020, n° 486, comm. 139 ;
- B. Peignot, « Le bail verbal de neuf ans et la question prioritaire de constitutionnalité », *Rev. loyers*, octobre 2020, n° 1010, p. 376

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 20-15.179 (FS-P+B+I)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. Les dispositions contestées sont applicables au litige qui porte sur la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

6. Elles n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

7. D'une part, la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.

8. D'autre part, en premier lieu, cette question, en ce qu'elle invoque une atteinte au droit de propriété, ne présente pas un caractère sérieux.

9. D'abord, les dispositions contestées ne sont pas d'ordre public et les parties peuvent les écarter afin de fixer d'un commun accord le prix du loyer du nouveau bail.

10. Ensuite, à l'issue d'une période de trois ans, le bailleur peut demander la révision du loyer et compenser ainsi partiellement ou totalement la perte de revenu subie lors du renouvellement du bail.

11. Enfin, la fixation du loyer à la valeur locative, y compris à la baisse, correspond au juste prix du bail, déterminé si nécessaire après expertise contradictoire et sous le contrôle du juge, compte tenu des caractéristiques matérielles du bien et de l'état du marché locatif.

12. En deuxième lieu, la question posée ne présente pas davantage un caractère sérieux en ce qu'elle invoque une atteinte au principe d'égalité.

13. En effet, le bailleur et le preneur ne sont pas dans une situation identique, de sorte que le législateur était fondé à les soumettre à un traitement différent afin d'assurer la protection du preneur contre la surélévation du loyer en cas de dégradation de l'environnement économique du bail.

14. Cette différence de traitement est limitée, proportionnée et en rapport avec l'objet de la loi qui

l'établit.

15. Par suite, la fixation du loyer à la valeur locative, sans plancher à la baisse, n'est pas contraire au principe d'égalité.

16. En troisième lieu, la fixation du loyer lors du renouvellement du bail ne constituant pas une charge publique, la question posée, en ce qu'elle invoque une méconnaissance de l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, est inopérante.

17. En conséquence, il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Baux commerciaux - Code de commerce - Articles L. 145-33 et L. 145-34 alinéa 1er - Articles 2, 6, 13 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Caractère sérieux – Défaut - Non-lieu à renvoi

Doctrine

- S. Guillaume, « Bail commercial – Fixation du loyer du bail renouvelé – Absence de limite à la baisse du montant du loyer renouvelé », *Administrer*, décembre 2020, n° 548, p. 45 ;

3e Civ., 10 décembre 2020, pourvoi n° 20-40.059 (FS-P+I)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. La disposition contestée est applicable au litige.

6. Elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

7. La question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.

8. Cette question présente un caractère sérieux en ce que, en retenant que l'indemnité d'éviction doit notamment comprendre la valeur vénale du fonds de commerce défini selon les usages de la profession sans prévoir de plafond, de sorte que le montant de l'indemnité d'éviction pourrait dépasser la valeur vénale de l'immeuble, la disposition contestée est susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur.

9. En conséquence, il y a lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Baux commerciaux - Code de

commerce - Article L. 145-14 - Droit de propriété - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel

Voir [CC n° 2020-887 QPC, 5 mars 2021](#) (décision de conformité)