



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 : 03/02/2022

**Panorama des arrêts publiés de la troisième chambre civile
Année 2021**

1 Agnès Konopka, auditrice

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|--------------------|
| SECTION DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE..... | 2 |
| Alsace-Moselle..... | 2 |
| Association syndicale..... | 3 |
| Bail (règles générales)..... | 4 |
| Bail commercial..... | 5 |
| Bail d'habitation..... | 12 |
| Bail rural..... | 13 |
| Copropriété..... | 13 |
| Habitation à loyer modéré..... | 18 |
| Propriété..... | 19 |
| Société d'aménagement foncier et d'établissement rural..... | 22 |
| Servitude..... | 23 |
| SECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES..... | 26 |
| Architecte entrepreneur..... | 26 |
| Assurance-construction..... | 30 |
| Construction immobilière..... | 34 |
| Contrat d'entreprise..... | 37 |
| Expropriation..... | 40 |
| Protection de la nature et de l'environnement..... | 41 |
| Publicité foncière..... | 42 |
| Société civile immobilière..... | 42 |
| Sûretés réelles immobilières..... | 43 |
| Urbanisme..... | 45 |
| Vente immobilière..... | 52 |
| QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ..... | 59 |
| DIVERS..... | 63 |

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Alsace-Moselle

[3e Civ., 27 mai 2021, pourvoi n° 19-22.835 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Il résulte des articles 32 et 34, alinéa 1, du décret n° 2009-1193 du 7 octobre 2009 relatif au livre foncier et son informatisation dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que l'inscription au livre foncier d'un immeuble soumis au régime de la copropriété et assis sur deux parcelles distinctes appartenant à un même titulaire de droit n'implique pas la réunion préalable de ces parcelles.

Par suite, viole ces textes la cour d'appel qui, pour rejeter une requête en inscription au livre foncier, retient que le fait de constituer une assiette de copropriété sur deux parcelles distinctes est assimilé à une réunion de fait supposant que les immeubles soient situés dans la même circonscription foncière, appartiennent à un même titulaire de droits et ne soient pas grevés de droits ou charges différents.

Titre

ALSACE-MOSELLE - Propriété immobilière - Livre foncier - Inscription - Domaine d'application - Immeuble soumis au régime de la copropriété - Immeuble assis sur deux parcelles distinctes - Ensemble immobilier - Défaut – Portée

Doctrine

- J.-M. Roux, « Copropriété – Mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 97 ;
- O. Vix, « La mise en copropriété de deux parcelles distinctes appartenant au même titulaire entraîne-t-elle une réunion de fait de ces parcelles ? », *Défrénois, juillet 2021*, n° 29, p. 13 ;

Association syndicale

[3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 19-18.619, 19-18.093 \(F-P\)](#)

Sommaire

Deux situations différentes doivent être distinguées en ce qui concerne la régularité des actes de saisine du juge délivrés par une association syndicale libre.

D'une part, lorsque l'acte de saisine du juge a été délivré par une association syndicale libre qui n'a pas publié ses statuts constitutifs, l'irrégularité qui résulte de ce défaut de publication, lequel prive l'association de sa personnalité juridique, constitue une irrégularité de fond qui ne peut être couverte.

D'autre part, lorsque l'acte de saisine de la juridiction a été délivré par une association syndicale qui a publié ses statuts, mais ne les a pas mis en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, cet acte délivré au nom de l'association est entaché d'une irrégularité de fond pour défaut de capacité à agir en justice, qui peut être régularisée jusqu'à ce que le juge statue.

Titres

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Action en justice - Capacité - Publicités légales - Nécessité

PROCEDURE CIVILE - Acte de procédure - Nullité - Irrégularité de fond - Définition - Défaut de personnalité juridique

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Action en justice - Capacité - Publicités légales - Publication des statuts anciens devant être mis en conformité avec les dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 - Défaut - Portée - Nullité des actes de procédure effectués par une association syndicale libre - Exclusion - Conditions - Régularisation intervenue au moment où le juge statue

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

ACTION EN JUSTICE - Capacité - Association - Association syndicale libre - Publicités légales - Publication des statuts anciens devant être mis en conformité avec les dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 - Nécessité - Portée

Rapprochements

3e Civ., 15 décembre 2004, pourvoi n° 03-16.434, Bull. 2004, III, n° 238 (cassation), et les arrêts cités

3e Civ., 12 novembre 2014, pourvoi n° 13-25.547, Bull. 2014, III, n° 146 (rejet), et l'arrêt cité

3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-17.868, Bull., (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- J.-R. Bouyeure, « , Association syndicale libre – Action en justice – Défaut de publication des statuts constitutifs – Irrégularité de fond ne pouvant être couverte », *Administrer*, octobre 2021, n°557, p.43 ;

- M.-L. Pagès-de Varenne, « Défaut de publication des statuts d'AFUL : procédure non régularisable », *Construction – Urbanisme*, juillet 2021, n° 7, comm. 97 ;

Bail (règles générales)

[3e Civ., 13 octobre 2021, pourvoi n° 20-19.278 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Sans préjudice de l'obligation continue d'entretien de la chose louée, les vices apparus en cours de bail et que le preneur était, par suite des circonstances, seul à même de constater, ne sauraient engager la responsabilité du bailleur que si, informé de leur survenance, celui-ci n'a pris aucune disposition pour y remédier.

Titre

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Garantie - Vice de la chose louée - Vices apparus au cours du bail - Exonération - Conditions – Détermination

Rapprochement

Soc., 14 décembre 1961, pourvoi n° 60-11.845, Bull. 1961, V, n° 1038 (cassation)

[3e Civ., 3 novembre 2021, pourvoi n° 20-16.334 \(FS-B\)](#)

Sommaire

En cas d'annulation d'un bail pour un motif étranger au comportement du locataire, l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux. Dès lors, si le locataire n'a pas bénéficié de la jouissance de locaux conformes à leur destination contractuelle, il n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation.

Titres

BAIL (règles générales) - Nullité - Motif étranger au comportement du preneur - Effets - Indemnité d'occupation - Versement - Obligation - Contrepartie de la jouissance des locaux - Portée

BAIL COMMERCIAL - Nullité - Motif étranger au comportement du preneur - Effets - Indemnité d'occupation - Versement - Obligation - Contrepartie de la jouissance des locaux - Portée

Rapprochement

3e Civ., 24 juin 2009, pourvoi n° 08-12.251, Bull. 2009, III, n° 155 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Bail commercial

3e Civ., 11 mars 2021, pourvoi n° 20-13.639 (FS-P+L)

Sommaire n° 1

La « propriété commerciale » du preneur d'un bail commercial, protégée par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'entend du droit au renouvellement du bail commercial consacré par les articles L. 145-8 à L. 145-30 du code de commerce.

L'acquisition de plein droit d'une clause résolutoire convenue entre les parties n'entre pas dans le champ d'application de ce texte.

Titres

CONVENTION DE SAUVEGARDE DES DROITS DE L'HOMME ET DES LIBERTES FONDAMENTALES - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Violation - Cas - Définition - Droit au renouvellement du bail commercial

CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME - Premier Protocole additionnel - Article 1er - Protection de la propriété - Violation - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Clause résolutoire acquise de plein droit

BAIL COMMERCIAL - Résiliation - Clause résolutoire - Droit protégé par l'article 1er du Premier Protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme - Exclusion

Rapprochements

3e Civ., 27 février 1991, pourvoi n° 89-18.729, Bull. 1991, III, N° 67 (cassation partielle)

3e Civ., 18 mai 2005, pourvoi n° 04-11.349, Bull. 2005, III, n° 109 (rejet)

3e Civ., 4 février 2009, pourvoi n° 08-11.433, Bull. 2009, III, n° 31 (rejet)

3e Civ., 9 novembre 2011, pourvoi n° 10-30.291, Bull. 2011, III, n° 194 (rejet)

Sommaire n° 2

Excède ses pouvoirs la cour d'appel qui, statuant en référé, alloue une indemnité d'occupation et non une provision à valoir sur une telle indemnité.

Titre

CASSATION - Excès de pouvoir - Domaine d'application - Cour d'appel statuant en référé faisant droit à une demande d'indemnité d'occupation et non de provision

Rapprochement

2e Civ., 11 décembre 2008, pourvoi n° 07-20.255, Bull. 2008, II, n° 262 (cassation partielle sans renvoi)

Doctrine

- B. Brignon, « Bail commercial – mars 2021 », *Ann. loyers, mai 2021*, n° 5, p. 79 ;

- J.-D. Barbier, « Bail commercial – Clause résolutoire – Frais de poursuite – Indemnité d'occupation », *Administrer, avril 2021*, n° 552, p. 30 ;

- Ch. Lebel, « Notion de propriété commerciale d'un preneur d'un bail commercial », *Rev. loyers, mai 2021*, n° 1017, 3663 ;

- P.-Y. Gautier, « À l'école de Troplong : la propriété commerciale est (presque) un droit réel » *RTD civ.*, juin 2021, n° 2, p. 435 ;

- C.-E. Brault, « L'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des frais de

poursuite n'est pas une atteinte à la propriété commerciale », *Gaz. Pal.*, juin 2021, n° 24, p. 67 ;
 - F. Kendérian, « La « propriété commerciale » explicitée à l'aune de la Convention européenne des droits de l'homme », *RTDCom*, juillet 2021, n° 2, p. 297 ;
 - J.-B. Seube, M.-P. Dumont, P. Grignon et R. Loir, « Technique contractuelle », *JCP éd. E*, juillet 2021, n° 28, 1358 ;
 - L. Ruet, « Mise en œuvre des clauses résolutoires : gare aux mauvaises surprises ! », *Deffrénois*, octobre 2021, n°43, p.28 ;
 - P. Lemay, « Les effets de la clause résolutoire et la protection de la « propriété commerciale », *JCP éd. E*, octobre 2021, n°41, doct. 1454 ;

3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 19-24.231 (FP-P)

Sommaire

C'est dans l'exercice de son pouvoir souverain qu'une cour d'appel, qui constate que le preneur a formulé une demande de renouvellement du bail aux clauses et conditions du précédent bail, sans mention d'aucune réserve, et que le bailleur a exprimé son accord pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures, retient que les parties ont conclu un accord exprès sur le maintien des conditions et clauses du bail précédent, y compris s'agissant du prix, de sorte que la demande en fixation du loyer du bail renouvelé doit être rejetée.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Prix - Bail renouvelé - Fixation - Nouveau bail - Clauses et conditions - Accord des parties - Appréciation souveraine - Portée
 BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Nouveau bail - Clauses et conditions - Fixation du prix - Accord des parties - Appréciation souveraine - Portée
 POUVOIRS DES JUGES - Appréciation souveraine - Bail commercial - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Nouveau bail - Clauses et conditions - Accord des parties - Portée

Rapprochements

3e Civ., 6 mars 1991, pourvoi n° 89-20.452, Bull. 1991, III, n° 77 (cassation)
 3e Civ., 17 mai 2006, pourvoi n° 04-18.330, Bull. 2006, III, n° 125 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

- J.-D. Barbier, « Bail commercial – Demande de renouvellement aux clauses et conditions du précédent bail », *Administrer*, mai 2021, n° 553, p. 30 ;
 - J.-P. Blatter, « Renouvellement du bail commercial « aux mêmes clauses et conditions », *AJDI*, octobre 2021, n°10, p.672 ;
 - « Bail commercial – renouvellement - exercice du renouvellement - effets », *RJDA*, juillet 2021, n° 7, 457 ;
 - J.-B. Seube, M.-P. Dumont, Ph. Grignon et R. Loir, « «Technique contractuelle », *JCP éd. E*, juillet 2021, n° 28, 1358 ;
 - C.-É. Bruault, « Effets d'une demande de renouvellement aux clauses et conditions antérieures », *Gaz. Pal.*, juin 2021, n° 24, p. 61 ;
 - « Bail commercial – renouvellement - exercice du renouvellement - effets », *RJDA*, juillet 2021, n° 7, 457 ;
 -- P.-H. Buault, « Sur les conséquences de l'acceptation par le bailleur d'une demande de renouvellement aux clauses et conditions du bail expiré à l'égard de la demande de fixation judiciaire du loyer formulée ultérieurement par le preneur », *JCP éd. E*, juin 2021, n° 25, 1326 ;
 - B. Brignon, « Bail commercial – avril 2021 », *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 85 ;
 - J. Prigent, « La demande de renouvellement aux clauses et conditions du bail expiré vaut offre de prix du bail en renouvellement », *Rev. loyers*, juin 2021, n° 1018, 3690 ;

- E. Chavance, « L'acceptation pure et simple du bailleur du renouvellement aux clauses et conditions du bail précédent constitue un accord exprès sur les conditions et clauses du bail, loyer compris », *Loyers et copr.*, juin 2021, n° 6, comm. 95 ;

[3e Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-12.844 \(FS-P+B\)](#)

Sommaire n° 1

Les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, sont, selon les dispositions transitoires dudit décret, applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de sa publication, soit le 5 novembre 2014.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce - Application dans le temps

LOIS ET RÈGLEMENTS - Application dans le temps - Bail commercial - Dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du code de commerce

Sommaire n° 2

Un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé.

Titre

BAIL COMMERCIAL – Renouvellement - Moment d'appréciation - Détermination

Doctrine

- L. Ruet, Application dans le temps de la loi Pinel du 18 juin 2014 (art. L. 145-40-2 et qualification des clauses réputées non écrites), *Defrénois*, octobre 2021, n°43, p.30 ;

-E Marcet, « Application dans le temps de la loi Pinel concernant la répartition des charges des baux renouvelés », *Loyers et Copr.*, septembre 2021, n° 9, comm. 133 ;

[3e Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-15.296 \(FS-B\)](#)

Sommaire

La règle du plafonnement du loyer ne s'applique pas à l'indemnité d'occupation due par le preneur en application de l'article L. 145-28 du code de commerce, laquelle doit être fixée en fonction de la valeur locative.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Refus - Indemnité d'occupation - Fixation - Valeur locative

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Refus - Indemnité d'occupation - Fixation - Application des règles du plafonnement (non)

Rapprochements

3e Civ., 14 novembre 1978, pourvoi n° 77-12.032, Bull. 1978, III, n° 341 (rejet)

3e Civ., 27 novembre 2002, pourvoi n° 01-10.058, Bull. 2002, III, n° 243 (cassation partielle), et l'arrêt cité

3e Civ., 3 octobre 2007, pourvoi n° 06-17.766, Bull. 2007, III, n° 160 (cassation partielle)

Doctrine

- Ch. Lebel, « Fixation de l'indemnité d'occupation due par le preneur maintenu dans les lieux à l'expiration du bail », *Rev. loyers, octobre 2021*, n°1020, p.391 ;
- L. Ruet, « L'indemnité d'occupation n'a pas à être plafonnée », *Defrénois, octobre 2021*, n°43, p.33 ;
- « Bail commercial : l'indemnité d'occupation doit être fixée en fonction de la valeur locative », *Defrénois, juillet 2021*, n° 28, p. 10 ;
- S. Guillaume, « Bail commercial- Loyer-Indemnité d'occupation- Absence de plafond » *Administrer, juillet 2021*, p. 25 ;

3e Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 19-23.038 (FP-B+C)

Sommaire n° 1

La stipulation d'une clause d'indexation qui exclut toute réciprocité de la variation, en prévoyant que l'indexation ne s'effectuera que dans l'hypothèse d'une variation à la hausse de l'indice, a pour effet de faire échec au mécanisme de révision légale prévu par l'article L. 145-39 du code de commerce et doit être réputée non écrite en application de l'article L. 145-15 du même code, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, qui est applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de cette loi.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Prix - Révision - Clause d'indexation - Licéité - Défaut - Cas - Clause excluant la réciprocité de la variation - Sanction - Clause réputée non écrite - Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 - Application immédiate - Application aux contrats en cours

LOIS ET REGLEMENTS - Application immédiate - Application aux contrats en cours - Cas - Clause d'indexation excluant la réciprocité de la variation - Clause réputée non écrite - Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014

Rapprochements

3e Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-24.681, Bull. 2016, III, n° 7 (rejet)

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

Sommaire n° 2

Seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite.

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui répute non écrite la clause en son entier par des motifs impropres à caractériser une indivisibilité entre ses dispositions, alors que seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Révision - Clause d'indexation - Licéité - Défaut - Cas - Clause excluant la réciprocité de la variation - Sanction - Etendue – Détermination

Rapprochement

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

Doctrine

- H. Barbier, « La divisibilité de la clause illicite ouvre la voie au réputé non écrit partiel », *RTD Civ. 2021*, p. 635 ;

- J. Monéger, « De l'effacement du « non-écrit », *Loyers et Copr., septembre 2021*, n° 9, 8 ;

- É. Marcet, « La clause d'indexation qui exclut toute réciprocité de la variation indiciaire est réputée non écrite et l'action en découlant est imprescriptible », *Loyers et Copr., septembre 2021*, n°

10, 152 ;

- S. Gaudemet, « Application dans le temps et étendue de la sanction du réputé non écrit – A propos des clauses d'indexation asymétriques des baux commerciaux », *JCP, éd. G, septembre 2021*, n° 39, 986 ;

- S. Guillaume, « Bail commercial-Indexation-Réputé non écrit-Imprescriptibilité », *Administrer, septembre 2021*, n° 556, p. 21 ;

- *RJDA* 2021, « commercial- 1er loyer- Révision du bail assorti d'une clause d'échelle mobile-clause d'indexation ne pouvant jouer qu'à la hausse- Validité-Non- Effets- 2ème procédure-Action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail-Délai à agir », n° 10, p. 881 ;

- L. Leveneur, « Un régime juridique en construction », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, octobre 2021, n°10, comm. 146 ;

- J. Prigent, « Clause d'indexation limitée à la hausse : précision sur la sanction et son étendue », *Rev. loyers*, octobre 2021, n°1020, p. 394 ;

- M. Latina, « La consécration explicite du réputé non écrit partiel », *RDC*, 8 décembre 2021, n° 04, p. 8 ;

[3e Civ., 9 septembre 2021, pourvoi n° 19-19.285 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Ayant constaté que des travaux décidés et réalisés par le locataire, dont il n'était pas soutenu qu'ils fussent d'amélioration, avaient modifié notablement les caractéristiques des locaux loués au cours du bail expiré, une cour d'appel, qui n'était pas tenue de rechercher si cette modification notable avait eu incidence favorable sur l'activité exercée par le locataire, a exactement retenu que cette modification notable justifiait, à elle seule, le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Exceptions - Modification notable des caractéristiques du local considéré - Modification ayant une incidence favorable sur l'activité du preneur - Nécessité (non)

Rapprochement

3e Civ., 14 septembre 2011, pourvoi n° 10-30.825, Bull. 2011, III, n° 147 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

- C.E. Brault, « Modification des caractéristiques des locaux loués et intérêts sur les arriérés du loyer dé plafonné », *Gaz. Pal.*, 9 novembre 2021, n° 39, p. 61 ;

- C. Berlaud, « Déplafonnement des loyers et intérêts sur les arriérés », *Gaz. Pal.*, septembre 2021, n° 33, p. 32 ;

- S. Guillaume, « Loyer – Fixation du loyer du bail renouvelé – Modification notable – Incidence favorable sur l'activité exercée », *Administrer*, octobre 2021, n°557, p.26 ;

[3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.799 \(FS-B\)](#)

Sommaire

La régularité de l'offre de vente, prévue par l'article L. 145-46-1, alinéa 1, du code de commerce, adressée par le bailleur à son locataire préalablement à la vente du local commercial loué, n'est affectée ni par la conclusion par le bailleur d'un mandat de vente confié à une agence immobilière, ni par des visites du bien loué, ni par la conclusion d'une promesse unilatérale de vente sous la condition suspensive tenant au droit de préférence du preneur.

Si cette offre de vente ne peut inclure dans le prix offert des honoraires de négociation d'un agent immobilier, dès lors qu'aucun intermédiaire n'est nécessaire ou utile pour réaliser la vente qui résulte de l'effet de la loi, la cour d'appel a retenu exactement que la seule mention dans la notification de vente du montant des honoraires de l'agent immobilier en sus du prix principal, laquelle n'avait introduit aucune confusion dans l'esprit du preneur, qui savait ne pas avoir à en supporter la charge et qui pouvait accepter le prix proposé hors frais d'agence, n'était pas une cause de nullité de l'offre de vente.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Exercice - Offre de vente - Régularité - Conclusion d'une promesse unilatérale de vente sous condition suspensive - Absence d'influence

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Exercice - Commission de l'agent immobilier - Mention dans la notification de vente - Effets - Nullité de l'offre de vente - Exclusion

Rapprochement

3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-14.605, Bull. 2018, III, n° 76 (rejet)

Doctrine

- R. Conseil, « Le droit de préemption du locataire et les honoraires d'agence », *Gaz. Pal.*, 9 novembre 2021, n° 39, p. 75 ;

-C-E. Brault, « Droit de préemption du locataire : validité de l'offre de vente signifiée avec mention des honoraires de négociation », *Gaz. Pal.*, 9 novembre 2021, n° 39, p. 57-58 ;

- P. Vignalou, « Pourquoi seulement envisager lorsque l'on peut déjà conclure ? », *Defrénois*, octobre 2021, n°44, p.31 ;

[3e Civ., 13 octobre 2021, pourvoi n° 20-19.340 \(FS-B\)](#)

Sommaire

L'indemnité d'éviction doit être fixée en tenant compte de la valeur du droit au bail des locaux dont le locataire est évincé, lequel est un élément du fonds de commerce.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour retenir une valeur du droit au bail nulle, se fonde sur la seule absence de différentiel positif entre le loyer des locaux dans lesquels le preneur s'est réinstallé et celui des locaux dont il a été évincé.

Titre

BAIL COMMERCIAL- Indemnité d'éviction - Evaluation - Montant - Fixation - Préjudice distinct - Eléments - Valeur du droit au bail – Appréciation

Rapprochements

3e Civ., 15 juillet 1971, pourvoi n° 70-11.234, Bull. 1971, III, n° 457 (cassation)

3e Civ., 15 octobre 2008, pourvoi n° 07-17.727, Bull. 2008, III, n° 151 (rejet)

Doctrine

- « Obligation de prendre en compte la valeur du droit au bail dans l'évaluation de l'indemnité d'éviction », *JCP, éd. E*, 28 octobre 2021, n° 43-44, p. 11 ;

3e Civ., 13 octobre 2021, pourvoi n° 20-12.901 (FS-B)

Sommaire n° 1

Une terrasse installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative ne fait pas partie des locaux loués. Dès lors, une cour d'appel a exactement retenu que l'extension, au cours du bail expiré, de la terrasse de plein air devant l'établissement, ne pouvait être retenue comme une modification des caractéristiques des locaux loués.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Exceptions - Modification notable des caractéristiques du local considéré - Exclusion - Cas

Rapprochement

3e Civ., 25 novembre 2009, pourvoi n° 08-21.049, Bull. 2009, III, n° 261 (rejet)

Sommaire n° 2

Selon les articles L. 145-33, L. 145-34 et R. 145-6 du code de commerce, la valeur locative est déterminée notamment, au regard des facteurs locaux de commercialité dont l'évolution notable au cours du bail expiré permet, si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée dans les locaux loués, d'écarter la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé et de le fixer selon la valeur locative.

L'autorisation municipale accordée, en permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, contribue au développement de l'activité commerciale. Dès lors, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme elle y était pourtant invitée, si cette situation modifiait les facteurs locaux de commercialité et constituait par là-même un motif de déplafonnement, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Plafonnement - Exceptions - Modification notable des facteurs locaux de commercialité - Conditions - Intérêt pour le commerce considéré - Vérification - Office du juge

Rapprochement

3e Civ., 30 juin 2004, pourvoi n° 03-10.754, Bull., 2004, III, n° 138 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

- « Extension d'une terrasse installée sur le domaine public et déplafonnement du loyer », *JCP, éd. N*, 5 novembre 2021, n° 44, p. 10 ;
- « Extension de terrasse sur le domaine public et déplafonnement du loyer », *Defrénois*, 28 octobre 2021, n° 44, p. 5 ;

3e Civ., 15 décembre 2021, pourvoi n° 20-14.423, 20-16.570 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de l'article 1719 du code civil que le bailleur commercial est obligé, par la nature même du contrat, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, sans être tenu, en l'absence de clause particulière, d'en assurer la commercialité.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Bailleur - Obligations - Garantie - Trouble de jouissance - Centre

commercial appartenant au bailleur - Commercialité du local - Absence de clause particulière – Portée

Rapprochements

3e Civ., 19 décembre 2012, pourvoi n° 11-23.541, Bull. 2012, III, n° 190 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 3 juillet 2013, pourvoi n° 12-18.099, Bull. 2013, III, n° 88 (rejet), et l'arrêt cité

Bail d'habitation

[3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 19-23.343 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Ne peut être mise à la charge du colocataire qui a régulièrement donné congé et n'est plus tenu solidairement des obligations du bail la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux née après l'expiration de la période de solidarité.

Selon l'article 8-1, VI, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Il en résulte que la solidarité prend fin pour les dettes nées à compter de cette date.

Dès lors, une cour d'appel ne peut mettre à la charge d'un colocataire qui a régulièrement donné congé et n'est plus tenu solidairement des obligations du bail la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux dès lors que celle-ci est née après l'expiration de la période de solidarité.

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Pluralité de preneurs - Congé donné par l'un d'entre eux - Clause de solidarité - Créance de remise en état des lieux - Action en paiement contre le colocataire sortant - Exclusion - Conditions - Détermination
BAIL (règles générales) - Congé - Pluralité de preneurs - Congé donné par l'un d'entre eux - Clause de solidarité - Créance de remise en état des lieux - Action en paiement contre le colocataire sortant - Exclusion - Conditions – Détermination

Doctrine

- B. Vial-Pedroletti, « Colocation : limite à la solidarité du locataire sortant », *Loyers et copr.*, juin 2021, n° 6, comm. 90 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Colocation, dépôt de garantie et solidarité », *Rev. loyers*, juin 2021, n° 1018, 3696 ;
- N. Yankelevich, « Bail d'habitation et mixte – avril 2021 », *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 91 ;
- F. Vern, « Colocataires solidaires : régime des dettes locatives », *JCP éd. N*, avril 2021, n° 17, act. 433 ;

[3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.450 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Il résulte de l'article 10, alinéas 1 à 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale conclu par des bailleurs personnes physiques, en

société civile immobilière (SCI) familiale ou en indivision, l'est pour une durée au moins égale à trois ans, et qu'en absence de congé valablement donné par les bailleurs, ce contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement par périodes triennales.

Dès lors, viole ce texte une cour d'appel qui énonce que la reconduction tacite d'un bail verbal ne peut être supposée.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Bail tacitement reconduit - Durée - Détermination - Bail verbal - Portée

Rapprochement

3e Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n° 05-18.168, Bull. 2006, III, n° 185 (cassation)

Bail rural

[3e Civ., 20 mai 2021, pourvoi n° 20-15.178 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En vertu de l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, la condition de durée de détention du bien objet du congé peut désormais être appréciée en la personne de tout parent ou allié du bénéficiaire de la reprise jusqu'au troisième degré inclus, ce qui autorise le cumul de détentions successives par plusieurs de ces parent ou allié.

Dès lors, viole ce texte la cour d'appel qui, pour juger qu'une opération est soumise à une autorisation préalable et ne peut bénéficier du régime dérogatoire de la déclaration préalable, retient que la condition de détention pendant neuf ans au moins du bien transmis doit être remplie en la seule personne de l'auteur de cette transmission en prenant en compte la période au cours de laquelle les bailleurs ont détenu le bien en qualité d'indivisaires, mais refuse d'additionner une telle détention avec celle de leur mère, en qualité de propriétaire puis d'usufruitière.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Reprise - Conditions - Contrôle des structures - Autorisation préalable d'exploiter - Dérogation - Déclaration préalable - Conditions - Détention du bien pendant neuf ans - Appréciation - Parent ou allié à prendre en compte - Détermination – Portée

Doctrine

- S. Crevel, « Régime de la déclaration : entre ici et l'indivision... ! », *RD rur.*, août 2021, n° 495, comm. 191 ;
- D. Krajewski, « Bail rural-Mai 2021 », *Ann. Loyers, juillet -août 2021*, n° 7 et 8, p. 92 ;
- B. Peignot, « Contrôle des structures et durée de la détention des biens de famille au regard de la déclaration », *Rev. Loyers, juillet-août-septembre 2021*, n° 1019 ;

Copropriété

[3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-19.459 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Le classement par un règlement de copropriété des parties d'immeuble dans la catégorie des parties privatives ou des parties communes est exclusif de l'application des articles 2 et 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En conséquence, une cour d'appel, qui, par une interprétation souveraine d'un règlement de copropriété, retient que des parties d'immeuble sont classées par ce règlement dans les parties privatives, n'a pas à procéder à des recherches inopérantes sur les règles supplétives prévues par les articles 2 et 3 de la loi précitée.

Titre

COPROPRIETE - Règlement - Clause relative à la détermination des parties privatives – Portée

Rapprochements

3e Civ., 29 octobre 1973, pourvoi n° 72-12.531, Bull. 1973, III, n° 552 (cassation)

3e Civ., 14 février 1990, pourvoi n° 88-17.781, Bull.1990, III, n° 49 (cassation)

Doctrine

- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Charges – Répartition – Travaux sur parties privatives », *Administrer*, mai 2021, n° 553, p. 51 ;

- C. Coutant-Lapalus, « La qualification de parties privatives ou de parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété relève d'abord du règlement de copropriété », *Loyers et copr.*, mars 2021, n° 3, comm. 47 ;

- L. Guégangélinet, « Le règlement de copropriété et la qualification des parties privatives », *Rev. loyers*, mars 2021, n° 1015, 3631 ;

[3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 19-20.801 \(FS-P\)](#)

Sommaire n° 1

La mission de l'administrateur provisoire prenant nécessairement fin à la date prévue par l'ordonnance le désignant, celui-ci n'a pas qualité pour solliciter la prorogation de sa mission à une date où sa mission est expirée.

Titre

COPROPRIETE - Administrateur provisoire - Pouvoirs - Prorogation - Action en justice - Qualité à agir - Défaut - Conditions - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-24.989, Bull. 2016, III, n° 9 (cassation partielle)

Sommaire n° 2

Il résulte de l'article 493 du code de procédure civile qu'il incombe au juge saisi d'une demande en rétractation d'une ordonnance sur requête de rechercher, même d'office, si la requête et l'ordonnance rendue sur son fondement exposent les circonstances justifiant que la mesure sollicitée ne soit pas prise contradictoirement.

Titre

PROCEDURE CIVILE - Ordonnance sur requête - Rétractation - Juge de la rétractation - Pouvoirs - Mesure exigeant la non-contradiction - Circonstances justificatives - Exposé dans la requête et dans l'ordonnance - Recherche nécessaire

Rapprochement

3e Civ., 22 septembre 2016, pourvoi n° 14-24.277, Bull. 2016, III, n° 118 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Administrateur provisoire – Désignation sur requête – Prorogation de sa mission – Requête aux fins de prorogation déposée après l'expiration de la mission – Requête nulle pour défaut de capacité d'ester en justice », *Administrer*, avril 2021, n° 552, p. 43 ;
- M. Kebir, « Requête : relevé d'office des circonstances justifiant de déroger au contradictoire », *Gaz. Pal.*, avril 2021, n° 16, p. 70 ;
- A. Lebatteux, « Respect du contradictoire dans la procédure en désignation d'un administrateur judiciaire », *Loyers et copr.*, mars 2021, n° 3, comm. 43 ;

3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 19-25.388 (FS-P)

Sommaire

La propriété des éléments d'équipement communs dont une union de syndicats assure la gestion et l'entretien peut être celle de l'union, mais également être répartie entre les copropriétaires des syndicats la composant ou entre les copropriétaires d'un seul syndicat, les autres en ayant l'usage.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Union de syndicats de copropriétaires - Eléments d'équipements communs - Propriété - Détermination

Doctrine

- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Union de syndicats – Éléments d'équipement commun – Propriété des éléments communs – Simple faculté pour l'union », *Administrer*, avril 2021, n° 552, p. 50 ;
- A. Lebatteux, « Une union de syndicats de copropriétaires n'est pas nécessairement propriétaire des éléments communs qu'elle administre », *Loyers et copr.*, mars 2021, n° 3, comm. 45 ;

3e Civ., 25 mars 2021, pourvoi n° 20-15.307 (FS-P)

Sommaire

Le deuxième alinéa de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans sa version issue du décret n° 2019-650 du 27 juin 2019, aux termes duquel seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice, n'est applicable qu'aux exceptions de nullité tirées du défaut d'autorisation donnée au syndic pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires présentées postérieurement au 29 juin 2019.

Titre

COPROPRIETE - Syndic - Pouvoirs - Action en justice - Autorisation du syndicat - Défaut - Personne pouvant s'en prévaloir - Copropriétaires - Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 - Application dans le temps

Rapprochement

2e Civ., 30 avril 2003, pourvoi n° 00-14.333, Bull. 2003, II, n° 123 (cassation)

Doctrine

- C. Coutant-Lapalus, « Contestation de l'habilitation du syndic à agir en justice par les seuls copropriétaires : précisions sur les conditions d'entrée en vigueur », *Loyers et copr.*, juin 2021, n° 6, comm. 98 ;

- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Action en justice – Action du syndicat – Habilitation du syndic – Application dans le temps du décret du 27 juin 2019 », *Administrer, mai 2021*, n° 553, p. 46 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Syndic, habilitation à agir en justice et application de la loi dans le temps », *Rev. loyers, mai 2021*, n° 1017, 3684 ;
- J.-M. Roux, « Copropriété – février-mars 2021 », *Ann. loyers, mai 2021*, n° 5, p. 94 ;
- M. Parmentier, « Défaut d'habilitation du syndic à agir : le champ des possibles pour les tiers qui l'invoquent », *Gaz. Pal., mai 2021*, n° 19, 422a1 ;

3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-18.327 (FS-P)

Sommaire

Tout copropriétaire peut, par la voie de l'action oblique, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci.

Titres

COPROPRIETE - Action en justice - Action individuelle des copropriétaires - Action en résiliation du bail consenti par un copropriétaire - Recevabilité - Condition

ACTION OBLIQUE - Exercice - Qualité - Copropriétaire - Action en résiliation de bail – Condition BAIL (règles générales) - Résiliation - Demande en justice - Demande exercée par voie oblique

Rapprochements

- 3e Civ., 20 décembre 1994, pourvoi n° 92-19.490, Bull. 1994, III, n° 225 (rejet), et l'arrêt cité
- 3e Civ., 22 mars 2000, pourvoi n° 98-13.345, Bull. 2000, III, n° 64 (cassation partielle)
- 3e Civ., 29 janvier 2003, pourvoi n° 01-10.743, Bull. 2003, III, n° 19 (rejet)

Doctrine

- J.-M. Roux, « Copropriété – avril 2020 », *Ann. loyers, juin 2021*, n° 6, p. 99 ;
- L. Guégan-Gélinet, Action oblique d'un copropriétaire à l'encontre d'un locataire en résiliation d'un bail, *Rev. loyers, juin 2021*, n° 1018, 3708 ;
- C. Coutant-Lapalus, « Résiliation d'un bail par la voie de l'action oblique : tout copropriétaire peut agir », *Loyers et copr., juin 2021*, n° 6, comm. 99 ;
- B. Brignon, « Bail commercial – avril 2021 », *Ann. loyers, juin 2021*, n° 6, p. 85 ;
- Ch.-É. Brault, « L'action oblique d'un copropriétaire en expulsion du locataire d'un autre copropriétaire », *Gaz. Pal., juin 2021*, n° 24, p. 69 ;
- Y. Strickler, « Action oblique d'un copropriétaire en résiliation d'un bail pour violation du règlement de copropriété », *JCP éd. G, mai 2021*, n° 22, 580 ;
- M. Parmentier, « Action oblique exercée par un copropriétaire à l'encontre d'un locataire commercial : un droit à placer sous haute surveillance », *Gaz. Pal., mai 2021*, n° 19, 422a0 ;
- J.-R. Bouyeure, « Copropriété – Action en justice – Action individuelle – Action oblique d'un copropriétaire contre le locataire d'un autre copropriétaire – Recevabilité », *Administrer, mai 2021*, n° 553, p. 44 ;

3e Civ., 20 mai 2021, pourvoi n° 20-15.633 (FS-P)

Sommaire

Il résulte de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, et de l'article L. 322-9 du code des procédures civiles d'exécution que l'imputation du coût de l'état daté au copropriétaire concerné n'est pas applicable en cas de vente par adjudication d'un lot de copropriété.

Titre

COPROPRIETE - Parties communes - Charges - Paiement - Imputation du coût de l'état daté - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Vente par adjudication d'un lot de copropriété.

Doctrine

- L. Guegan-Gelinet, « Répartition entre le copropriétaire saisi et l'adjudicataire de la provision exigible du budget prévisionnel et des frais relatifs à l'état daté », *Rev. loyers, juillet-août-septembre 2021*, n° 1019 ;
- J.-M. Roux, « Copropriété – Mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 97 ;

[3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-16.777 \(FS-P\)](#)

Sommaire

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, qui ne vise que la division en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation, n'est pas applicable à la division de lots de copropriété réalisée afin de permettre l'individualisation juridique et comptable de lots correspondant à la structure de l'immeuble.

Titre

COPROPRIÉTÉ – Lot – Division - Interdiction - Domaine d'application – Exclusion – Cas - Individualisation juridique et comptable de lots correspondant à la structure de l'immeuble

Doctrine

- « Lot-Création-Locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs à 14 m² et 33 m²6 Violation de l'interdiction résultant de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation (non) », *Administrer, août-septembre 2021*, n° 556, p. 32 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Création de lots et article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation », *Rev. loyers, juillet-août-septembre 2021*, n° 1019, 3734 ;

[3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-13.269 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En l'absence de disposition en ce sens, le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Décision - Décision se prononçant sur la désignation du syndic - Obligation de mise en concurrence des projets de contrat de syndic - Validité - Défaut - Sanction – Détermination

Doctrine

- « Syndic-Nomination-Mise en concurrence (absence)-Nullité de la décision du syndic (non) », *Administrer, août-septembre 2021*, n° 556, p. 37 ;

[3e Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-13.798 \(F-B\)](#)

Sommaire

Le délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 laissé aux syndicats des copropriétaires pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relatives au lot transitoire exclut leur application tant que ce délai n'est pas expiré.

Titre

COPROPRIETE - Lot - Composition - Lot transitoire - Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - Application - Exclusion - Règlement de copropriété - Mise en conformité - Délai en cours

Doctrine

- J. Laurent, « Mise en conformité du règlement de copropriété et existence du lot transitoire : toujours l'incertitude », *Deffrénois*, octobre 2021, n° 41, p. 38 ;
- « Lot-Lot transitoire-Caractéristiques non conformes aux exigences de l'article 1er de la loi de 1965-Mise en conformité du règlement de copropriété-Délai de 3 ans-Conséquences », *Administrer*, août-septembre 2021, n° 556, p. 34 ;
- A. Lebatteux, « Adaptation des règlements de copropriété par application de la loi ELAN : les copropriétés disposent d'un sursis jusqu'au 23 novembre 2021 au moins », *Loyers et Copr.*, 2021, n° 9, comm.139 ;

[3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-18.901 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Un copropriétaire peut donner à bail les parties privatives de son lot indépendamment du droit de jouissance privative sur les parties communes attaché à ce lot. La cour d'appel, qui a retenu souverainement qu'il ressortait des termes mêmes du contrat de bail que les bailleurs n'avaient pas entendu conférer à leur locataire le droit de jouissance privative attaché au lot loué, en a déduit à bon droit que celui-ci ne faisait pas partie de l'assiette du bail commercial.

Titre

COPROPRIETE - Parties communes - Usage - Droit de jouissance exclusif - Bail commercial - Assiette - Inclusion - Détermination.

Doctrine

- M. Dagneaux, « Le droit de jouissance privative sur une partie commune attaché à un lot de copropriété fait-il nécessairement partie de l'assiette du bail consenti sur ce lot ? », *Lexbase Hebdo - Edition Privée Générale*, 14 octobre 2021, n° 881 ;
- H. Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP, éd. G*, 25 octobre 2021, n° 43, p. 1985-1991 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Location d'un lot de copropriété et assiette du bail », *Rev. loyers*, octobre 2021, n°1020, p.416 ;

Habitation à loyer modéré

[3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 19-16.045 \(FS-P\)](#)

Sommaire

La liste des personnes mentionnées à l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, présente un caractère limitatif.

Ayant retenu, à bon droit, que l'avis de taxe d'habitation ne peut être assimilé à l'avis d'imposition qui, lui seul, concerne les revenus constituant la base de calcul du supplément de loyer, une cour d'appel en déduit exactement qu'un enfant majeur qui ne figure plus sur l'avis d'imposition de ses parents, quoique matériellement à leur charge, ne peut être assimilé à une personne vivant au foyer, au sens du texte précité.

Titre

HABITATION A LOYER MODERE - Bail - Prix - Supplément de loyer - Conditions - Personnes vivant au foyer – Détermination

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « Logement HLM et supplément de loyer de solidarité », *Rev. loyers, juillet-août-septembre 2021*, n° 1019, RL 3717 ;

[3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-12.353 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Il résulte des termes de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et des travaux parlementaires que les nouvelles dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, issues de cette loi, combinées avec celles de l'article L. 353-16 du même code, qui ont pour objet d'instaurer, au profit des locataires titulaires d'un bail en cours de validité lors de la signature d'une convention avec l'Etat par un organisme d'habitations à loyer modéré, une option leur permettant soit de conserver leur ancien bail soit de conclure un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention, sont dépourvues de caractère interprétatif justifiant une application rétroactive.

Titres

HABITATION A LOYER MODÉRÉ – Bail – Prix - Supplément de loyer - Domaine d'application - Bail en cours à la signature de la convention entre l'Etat et les sociétés d'HLM - Option du preneur – Bénéfice - Application dans le temps - Application rétroactive (non)

LOIS ET REGLEMENTS – Loi - Loi interprétative – Exclusion - Cas

LOIS ET REGLEMENTS – Non-rétroactivité - Habitation à loyer modéré – Bail – Prix - Supplément de loyer - Domaine d'application - Bail en cours à la signature de la convention entre l'Etat et les sociétés d'HLM - Option du preneur - Bénéfice

Doctrine

B. Vial-Pedroletti, « Acquisition d'un logement du parc privé par un organisme HLM : dans quelle mesure le conventionnement s'applique-t-il au bail en cours ? », *Loyers et Copr., septembre 2021*, n° 9, 130 ;

Propriété

[3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-21.786 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Les termes du dispositif d'un arrêt ordonnant l'expulsion de deux personnes sans droit ni titre et de celle de tous occupants de leur chef ne sont pas, en eux-mêmes, susceptibles de lectures divergentes et permettent l'exécution de l'arrêt.

En conséquence, viole l'article 461 du code de procédure civile la cour d'appel qui retient que des

propos, rapportés dans la presse, attribués au maire de la commune propriétaire des terrains occupés et portant sur la notion d'occupants du chef des personnes expulsées, rendent nécessaires l'interprétation de l'arrêt ayant ordonné l'expulsion.

Titres

JUGEMENTS ET ARRETS - Interprétation - Pouvoirs des juges - Etendue - Détermination - Portée
PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION - Mesures d'exécution forcée - Expulsion -
Commandement d'avoir à libérer les locaux - Locaux d'habitation - Occupant du chef de la personne
expulsée - Notion - Arrêt ordonnant l'expulsion de deux personnes sans droit ni titre et de celle de
tous occupants de leur chef - Jugements et arrêts - Interprétation - Pouvoirs des juges - Etendue -
Détermination - Portée

Rapprochement

1re Civ., 13 mai 2014, pourvoi n° 13-14.409, Bull. 2014, I, n° 81 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D.*, juin 2021, n° 19, p. 1048 ;

[3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-23.262 \(F-P\)](#)

Sommaire

Le fait, pour le destinataire d'une lettre recommandée, de ne pas en contester la teneur lui rappelant son engagement de consulter un spécialiste de l'élagage ne caractérise pas une reconnaissance non équivoque de son obligation d'indemniser le trouble anormal de voisinage invoqué, causé par la chute d'aiguilles et de pommes de pin de sapins sur le fonds de son voisin.

Dès lors, ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 2240 du code civil l'arrêt qui retient qu'une telle lettre a interrompu la prescription de l'action en réparation du trouble.

Titres

PROPRIETE - Voisinage - Troubles anormaux - Action en réparation - Prescription - Acte interruptif - Reconnaissance du droit du créancier - Caractère non-équivoque - Détermination - Défaut - Cas - Absence de contestation de la teneur d'une lettre recommandée
PRESCRIPTION CIVILE - Interruption - Acte interruptif - Reconnaissance du droit du créancier - Caractère non-équivoque - Détermination - Défaut - Cas - Absence de contestation de la teneur d'une lettre recommandée

Doctrine

- L. Tranchant, « Trouble anormal du voisinage et prescription de l'action : connaissance n'est pas reconnaissance », *Defénois*, février 2021, n° 8, p. 31 ;

- N. Le Rudulier, « Troubles anormaux de voisinage : interruption de prescription », *AJDI*, 2021, n° 9, p. 622 ;

[3e Civ., 25 mars 2021, pourvoi n° 20-10.947 \(FS-P\)](#)

Sommaire

L'action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, fondée sur le droit de propriété, constitue une action en revendication qui n'est pas susceptible de prescription.

Titres

PROPRIETE - Action en revendication - Immeuble - Imprescriptibilité - Applications diverses -
Action en expulsion de l'occupant sans droit ni titre
PRESCRIPTION CIVILE - Action imprescriptible - Action en revendication - Applications diverses
- Action en expulsion de l'occupant sans droit ni titre

Rapprochements

3e Civ., 16 avril 1973, pourvoi n° 72-13.758, Bull. 1973, III, n° 297 (rejet)
3e Civ., 9 juillet 2003, pourvoi n° 02-11.612, Bull. 2003, III, n° 156 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « Action en expulsion, action en restitution et action en revendication », *Rev. loyers, mai 2021*, n° 1017, 3668 ;
- J.-L. Bergel, « Imprescriptibilité de l'action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre », *RD imm., juin 2021*, n° 6, p. 348 ;
- « Droit de propriété – protection - occupation sans droit ni titre d'un bien appartenant à autrui - action en expulsion de l'occupant - nature de l'action », *RJDA, juin 2021*, n° 6, 434 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D., juin 2021*, n° 19, p. 1048 ;
- L. Tranchant, « Imprescriptibilité de l'action en expulsion » *Defrénois, septembre 2021*, n° 39, p. 31 ;

[3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 20-13.649 \(FS-P\)](#)

Sommaire

La bonne foi au sens de l'article 555 du code civil s'entend par référence à l'article 550 du même code et concerne celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

En conséquence, une cour d'appel, qui constate qu'un tiers a construit sur le terrain d'autrui avec l'autorisation du propriétaire mais sans titre translatif de propriété, en déduit exactement, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante sur la renonciation du propriétaire à son droit d'exiger la démolition, que le tiers évincé n'a pas la qualité de constructeur de bonne foi et que la démolition requise de l'immeuble en cause doit être ordonnée.

Titre

PROPRIETE - Construction sur le terrain d'autrui - Travaux de construction autorisés par le propriétaire - Bonne foi - Définition - Portée

Rapprochements

3e Civ., 17 novembre 1971, pourvoi n° 70-13.346, Bull. 1971, III, n° 565 (cassation)
3e Civ., 1er juin 1977, pourvoi n° 75-14.747, Bull. 1977, III, n° 236 (cassation partielle), et les arrêts cités
3e Civ., 12 juillet 2000, pourvoi n° 98-18.857, Bull. 2000, III, n° 143 (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- J.-M. Roux, « Droit foncier privé – avril 2021 », *Ann. loyers, juin 2021*, n° 6, p. 115 ;
- L. Tranchant, « La foi du constructeur sur le terrain d'autrui : la bonne et la mauvaise », *Defrénois, septembre 2021*, n° 39, p. 32 ;
- J.-L. Bergel, « Construction sur le terrain d'autrui, notion de constructeur de bonne foi : fin d'une incertitude prétorienne », *RDI, 2021*, n° 9, p. 480 ;
- J. Dubarry, « Article 555 du Code civil : le tiers n'est pas constitué de bonne foi par l'autorisation

du propriétaire du sol », *Gaz. Pal.*, octobre 2021, n°37, p.30 ;

[3e Civ., 9 septembre 2021, pourvoi n° 20-15.713 \(FS-B\)](#)

sommaire

Des travaux exécutés sur une construction préexistante avec laquelle ils s'identifient ne relèvent pas des dispositions de l'article 555 du code civil, lesquelles ne concernent que des constructions nouvelles pouvant être l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol.

Viola le texte précité, par fausse application, l'arrêt qui retient que, compte tenu de l'importance de la rénovation effectuée, les travaux réalisés devaient être regardés comme l'édification d'une construction neuve, alors qu'il résultait de ses constatations que les murs du bâtiment en ruine rénové subsistaient.

Titre

PROPRIETE - Construction sur le terrain d'autrui - Article 555 du code civil - Domaine d'application - Construction nouvelle - Exclusion - Cas

Rapprochement

3e Civ., 8 janvier 1997, pourvoi n° 95-10.339, Bull. 1997, III, n° 8 (2) (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- H. Périnet-Marquet, *Droit des biens*, *JCP, éd. G*, 25 octobre 2021, n° 43, p. 1985-1991 ;
- C. Berlaud, « Accession : tant que les murs tiennent, la ruine est une construction préexistante à la vente », *Gaz. Pal.*, septembre 2021, n° 33, p. 33 ;

[3e Civ., 30 septembre 2021, pourvoi n° 20-18.778 \(FS-B\)](#)

Sommaire

La cession de mitoyenneté s'opère par l'effet de la demande d'acquisition et à sa date, à la seule condition imposée au bénéficiaire de payer le prix de la mitoyenneté à acquérir, sans formalisme pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière.

Titres

PROPRIETE - Mitoyenneté - Mur - Acquisition - Date - Demande d'acquisition - Conditions – Remboursement

PROPRIETE - Mitoyenneté - Mur - Acquisition - Date - Demande d'acquisition - Conditions - Formalités de publicité foncière - Exclusion

Rapprochements

3e Civ., 18 janvier 1972, pourvoi n° 70-12.531, Bull. 1972, III, n° 41 (rejet), et l'arrêt cité

3e Civ., 25 avril 1972, pourvoi n° 71-10.119, Bull. 1972, III, n° 258 (cassation), et l'arrêt cité

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

[3e Civ., 20 mai 2021, pourvoi n° 19-24.899 \(FS-P\)](#)

Sommaire

La décision de rétrocession d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit comporter une motivation qui doit se suffire à elle-même et qui soit fondée sur des données concrètes permettant au candidat évincé de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales, sans que le juge ait à rechercher de tels éléments.

Titre

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL - Opérations immobilières - Rétrocession - Motivation de la décision - Conformité du choix du bénéficiaire aux objectifs légaux - Données concrètes permettant de vérifier la réalité de l'objectif légal - Nécessité - Portée

Rapprochement

3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-20.937, Bull. 2018, III, n° 7 (cassation), et l'arrêt cité

[3e Civ., 20 mai 2021, pourvoi n° 20-14.573 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Selon l'article R. 142-3 du code rural et de la pêche maritime, avant toute décision d'attribution, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) procèdent à la publication d'un appel de candidatures avec l'affichage à la mairie de la commune de la situation du bien, pendant un délai minimum de quinze jours, d'un avis comportant, notamment, la désignation sommaire du bien, sa superficie totale, le nom de la commune, celui du lieudit ou la référence cadastrale et la mention de sa classification dans un document d'urbanisme, s'il en existe. Cet avis indique le délai, qui ne peut excéder quinze jours après la fin de l'affichage, au cours duquel les candidatures doivent être présentées et précise que des compléments d'information peuvent être obtenus auprès du siège de la société.

Seules les candidatures postérieures à la publication d'un appel et répondant à l'offre au public, telle que présentée par la SAFER, peuvent être retenues pour l'attribution des biens aux conditions proposées.

Titre

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL - Rétrocession - Publicité préalable - Mentions - Présentation des candidatures - Délai - Inobservation - Portée

Servitude

[3e Civ., 28 janvier 2021, pourvoi n° 19-21.089 \(F-P\)](#)

Sommaire

L'article 684 du code civil, qui prévoit que, si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes, ne s'applique pas en cas d'enclave résultant de la division d'un fonds par suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Titre

SERVITUDE - Servitudes légales - Passage - Enclave - Enclave résultant de la division du fonds - Expropriation pour cause d'utilité publique – Portée

Doctrine

- S. Trincial, « Expropriation, janvier 2021 », *Ann. loyers, avril 2021*, n° 4, p. 126 ;
- Ph. Simler et Ph. Delebecque, « Expropriation, janvier 2021 », *JCP éd. G, n° 15, 12 avril 2021*, doct. 418 ;
- R. Hostiou, « La Cour de cassation réaffirme le droit à indemnité du titulaire d'un bail emphytéotique », *RD imm., avril 2021*, n° 4, p. 217 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière, janvier 2021 », *Annales des loyers, mars 2021*, n° 3, p. 104 ;
- M.-Ch. de Monecler, « Expropriation, emprise irrégulière et droits de l'emphytéote », *AJDA, février 2021*, n° 5, p. 243 ;

3e Civ., 25 mars 2021, pourvoi n° 19-20.603 (FS-P)

Sommaire

La demande de reconnaissance d'une servitude de passage du fait de l'homme et celle d'une servitude légale n'ont pas le même objet, de sorte que, le principe de concentration des moyens n'étant pas applicable, la seconde demande ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée sur la première.

Titres

CHOSE JUGEE - Identité de cause - Obligation de concentration des moyens - Domaine d'application - Exclusion - Demandes successives fondées sur les mêmes faits mais tendant à un objet distinct.

CHOSE JUGEE - Identité d'objet - Définition - Exclusion - Cas - Demande de reconnaissance d'une servitude conventionnelle de passage et demande de reconnaissance d'une servitude légale de passage pour cause d'enclave

Rapprochement

3e Civ., 16 juin 2011, pourvoi n° 10-18.925, Bull. 2011, III, n° 105 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- P. Cornille, « S'être vu refuser une servitude conventionnelle de passage en justice n'empêche pas d'agir ensuite pour obtenir une servitude légale pour enclave », *Construction-Urbanisme, mai 2021*, n° 5, comm. 67 ;
- J.-L. Bergel, « La demande de reconnaissance d'une servitude de passage du fait de l'homme et celle d'une servitude légale n'ont pas le même objet », *RD imm., juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 419 ;
- J. Dubarry, « Recevabilité de la demande de passage fondée sur l'état d'enclave après débouté de celle fondée sur l'existence d'une servitude conventionnelle », *Gaz. Pal., octobre 2021*, n°37, p.33 ;

3e Civ., 25 mars 2021, pourvoi n° 20-15.155 (FS-P)

Sommaire

L'exercice du droit de passage n'est pas subordonné au paiement préalable de l'indemnité de désenclavement.

Titre

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Exercice - Conditions - Indemnité - Attribution préalable - Nécessité (non)

Rapprochements

3e Civ., 16 novembre 1982, pourvoi n° 81-14.216, Bull. 1982, III, n° 226 (rejet)
3e Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-26.640, Bull. 2016, III, n° 8 (irrecevabilité et rejet)

Doctrine

- L. Tranchant, « Exercice du droit de passage non conditionné au versement préalable de l'indemnisation », *Defrénois*, septembre 2021, n° 39, p. 34 ;
- E. Meiller, « Pas d'exception d'inexécution pour les servitudes », *JCP éd. N*, juillet 2021, n° 28, 1260 ;
- J.-L. Bergel, « Absence de subordination de l'exercice du droit de passage pour cause d'enclave au paiement préalable de l'indemnité de désenclavement », *RD imm.*, juin 2021, n° 6, p. 351 ;
- É. Meiller, « Pas d'exception d'inexécution pour les servitudes », *RD rur.*, juin 2021, n° 494, comm. 170 ;
- P. Cornille, « Servitude judiciaire pour cause d'enclave : vous pouvez passer sans payer », *Construction-Urbanisme*, mai 2021, n° 5, comm. 66 ;

3e Civ., 20 mai 2021, pourvoi n° 20-15.082 (F-P)

Sommaire

Lorsque les propriétaires intéressés sont parties à l'instance, le juge qui constate l'état d'enclave d'un fonds est légalement tenu de déterminer, conformément aux dispositions de l'article 683 du code civil, l'assiette de la servitude de passage en faveur de ce fonds.

Ne modifie pas l'objet du litige la cour d'appel qui fixe l'assiette de la servitude de passage selon un autre tracé que celui réclamé par le propriétaire du fonds enclavé, dès lors que les propriétaires des parcelles grevées par le passage qu'elle retient sont parties à l'instance.

Titres

SERVITUDE - Servitudes diverses - Passage - Enclave - Assiette - Détermination - Article 683 du Code civil - Instance réunissant les propriétaires des fonds voisins - Fixation obligatoire - Office du juge - Portée.

PROCEDURE CIVILE - Demande - Objet - Modification - Modification par le juge - Exclusion - Cas - Servitude - Passage - Enclave - Détermination de l'assiette - Fixation judiciaire - Conditions - Instance réunissant les propriétaires des fonds voisins

Rapprochements

3e Civ., 4 janvier 1991, pourvoi n° 89-18.492, Bull. 1991, III, n° 7 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 23 avril 1992, pourvoi n° 90-13.071, Bull. 1992, III, n° 142 (cassation)

Doctrine

- J.-M. Roux, « Droit foncier privé – Mai 2021 », *Ann. loyers*, juillet-août 2021, n° 7-8, p. 117 ;
- L. Tranchant, « Office du juge dans la détermination de la servitude de passage », *Defrénois*, septembre 2021, n° 39, p. 33 ;

3e Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-19.968 (F-B)

Sommaire

La servitude d'écoulement des eaux usées, dont l'exercice exige le fait de l'homme et ne peut se perpétuer sans son intervention renouvelée, a un caractère discontinu ne permettant pas son acquisition par prescription.

Titres

SERVITUDE - Caractères - Servitude discontinue - Acquisition - Prescription acquisitive - Possibilité (non)

SERVITUDE - Servitudes diverses - Ecoulement des eaux - Egout des eaux usées - Acquisition - Prescription acquisitive - Possibilité (non)

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Objet - Servitude - Servitude d'écoulement des eaux usées - Possibilité (non)

Rapprochements

3e Civ., 11 mai 1976, pourvoi n° 75-10.927, Bull. 1976, III, n° 198 (cassation)

3e Civ., 15 février 1995, pourvoi n° 93-13.093, Bull.1995, III, n° 54 (cassation partielle)

Doctrine

- J.-L. Bergel, « Servitude d'écoulement des eaux usées : caractère discontinu », *RD imm.*, septembre 2021, n° 9, p. 482 ;

- J.-M. Roux, « Écoulement des eaux usées- Caractère discontinu-Acquisition par prescription (non) », *Ann. loyers*, septembre 2021, n° 9, p. 115 ;

SECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Architecte entrepreneur

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-25.702 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Ayant relevé que des travaux de réparation entrepris par une société, non seulement n'avaient pas permis de remédier aux désordres initiaux, insusceptibles de constituer une cause étrangère exonératrice, mais les avaient aggravés et étaient à l'origine de l'apparition de nouveaux désordres, une cour d'appel en déduit à bon droit que la responsabilité de cette société est engagée pour l'ensemble des désordres de nature décennale.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Travaux de réparation

Doctrine

- M. et J. Zavaro, « Construction – Février-Mars 2021 », *Ann. loyers*, mai 2021, n° 5, p. 121 ;

[3e Civ., 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 19-25.563 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En application de l'article 1792-6 du code civil, la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves.

Lorsque le règlement des travaux a été effectué par chèque, la date de paiement est celle de l'émission du chèque qui correspond à la date à laquelle le tireur s'en est irrévocablement séparé, notamment en le remettant au bénéficiaire ou en l'envoyant par la poste, de sorte qu'il incombe au maître de l'ouvrage de prouver qu'il a émis le chèque à la date de paiement qu'il invoque.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Prise de possession des lieux - Paiement du montant des travaux réalisés - Volonté non équivoque de recevoir - Présomption - Date - Détermination - Chèque - Emission - Moment - Dessaisissement du tireur au profit du bénéficiaire - Portée.

Rapprochements

3e Civ., 30 mars 2011, pourvoi n° 10-30.116, Bull. 2011, III, n° 52 (cassation partielle)

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-18.213, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- M.-L. Pagès-de Varenne, « Paiement par chèque : date retenue pour la réception tacite », *Construction-Urbanisme*, juin 2021, n° 6, comm. 84 ;

- M. et J. Zavaro, « Construction – avril 2021 », *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 120 ;

3e Civ., 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 20-14.975 (FS-P)

Sommaire

La cour d'appel, qui a constaté que le maître de l'ouvrage avait contesté de manière constante la qualité des travaux exécutés et retenu souverainement que la volonté de prendre réception de l'ouvrage était équivoque, a pu en déduire l'absence de réception tacite.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Exclusion - Cas - Contestation des travaux par le maître de l'ouvrage - Applications diverses

Rapprochement

3e Civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-24.752, Bull. 2017, III, n° 137 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- M. et J. Zavaro, « Construction – avril 2021 », *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 120 ;

- M.-L. Pagès-de Varenne, « Paiement des travaux et contestations : absence de réception tacite », *Construction-Urbanisme*, juin 2021, n° 6, comm. 83 ;

- « Les conditions de la réception tacite n'étaient pas réunies », *JCP éd. N*, avril 2021, n° 15-16, act. 415 ;

3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 19-25.748 (FS-P)

Sommaire

En l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, qu'une assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du code civil, ne peut suppléer, les demandes indemnitaires du maître de l'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement ne peuvent être accueillies.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie de parfait achèvement - Action en garantie - Forme - Notification préalable des désordres révélés postérieurement à la réception - Défaut - Assignation dans le délai d'un an - Absence d'influence.

Rapprochements

3e Civ., 15 janvier 1997, pourvoi n° 95-10.097, Bull. 1997, III, n° 12 (cassation)

3e Civ., 6 mai 1998, pourvoi n° 96-18.038, Bull. 1998, III, n° 90 (cassation partielle)

Doctrine

- M. et J. Zavarro, « Construction – avril 2021 », *Ann. loyers, juin 2021*, n° 6, p. 120 ;

- M.-L. Pagès-de Varenne, « Garantie de parfait achèvement et notification écrite », *Construction-Urbanisme, juin 2021*, n° 6, comm. 85 ;

- M. Faure-Abbad, « Garantie de parfait achèvement : assigner n'est pas notifier », *RD imm., juin 2021*, n° 6, p. 352 ;

3e Civ., 10 juin 2021, pourvoi n° 20-16.837 (FS-P+R)

Sommaire

Le délai de dix ans pour agir contre les constructeurs sur le fondement de l'article 1792-4-3 du code civil est un délai de forclusion, qui n'est pas, sauf dispositions contraires, régi par les dispositions concernant la prescription.

Dès lors, une reconnaissance de responsabilité n'interrompt pas le délai décennal de l'action du maître de l'ouvrage en responsabilité contractuelle de droit commun pour des dommages intermédiaires.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR – Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Responsabilité contractuelle de droit commun - Action en responsabilité - Délai décennal – Nature – Détermination - Portée

ARCHITECTE ENTREPRENEUR – Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Responsabilité contractuelle de droit commun - Action en responsabilité - Délai décennal - Forclusion – Interruption - Acte interruptif - Reconnaissance de responsabilité – Exclusion

Rapprochements

3e Civ., 26 octobre 2005, pourvoi n° 04-15.419, Bull. 2005, III, n° 202 (cassation), et l'arrêt cité

3e Civ., 22 novembre 2006, pourvoi n° 05-19.565, Bull. 2006, III, n° 228 (rejet)

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-22.376, Bull., (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

-P. Dessuet, « Le délai de 10 ans en matière de RC de droit commun des constructeurs dans leur rapport avec le maître de l'ouvrage est un délai de forclusion : il ne saurait donc être interrompu par l'effet de la reconnaissance non équivoque de responsabilité », *RGDA, juillet 2021*, n° 7, p. 40 ;

- C. Charbonneau, « De la nature de forclusion de l'article 1792-4-3 du code civil », *RD imm., septembre 2021*, n° 9, p. 491 ;

- M. et J. Zavarro, « Article 1792-4-3 du code civil-Nature du délai décennal- Prescription(non)-Forclusion (oui) », *Ann. des loyers, septembre 2021*, n° 9, p. 121 ;

- M. Mignot, « Le rejet de l'interruption par la reconnaissance du délai de forclusion de l'article 1792-4-3 du code civil », *Gaz. Pal., septembre 2021*, n° 30, p. 19 ;

- J.-P. Karila, « Dommages intermédiaires : « prescription » ou « forclusion » décennale ? », *JCP, éd. G*, 2021, n° 36, p. 894 ;

[3e Civ., 10 juin 2021, pourvoi n° 20-17.033, 20-15.277, 20-15.349 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En l'absence de désordre, le non-respect des normes qui ne sont rendues obligatoires ni par la loi ni par le contrat ne peut donner lieu à une mise en conformité à la charge du constructeur.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Responsabilité contractuelle de droit commun - Action en responsabilité - Travaux non conformes aux normes facultatives non contractualisées - Réparation - Mise en conformité de l'ouvrage (non)

Doctrine

- A. Caston, « Marchés privés de travaux et responsabilité du maître d'ouvrage », *Gaz. Pal.*, octobre 2021, n°34, p.62 ;
- M. et J. Zavaro, « Réparation intégrale du préjudice- Non conformité aux DTU », *Ann. loyers*, septembre 2021, n° 9, p. 119 ;

[3e Civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 20-20.428 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Une cour d'appel, qui retient que la demande de l'architecte et de son assureur, tendant à constater l'existence d'une présomption de réception tacite à l'égard d'un constructeur non convoqué à la réception expresse, visait à contourner l'exigence du respect du contradictoire, en déduit à bon droit qu'elle devait être rejetée.

Le constructeur n'ayant pas été appelé à l'instance, une cour d'appel n'est pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes sur le prononcé d'une réception judiciaire, qui ne peut l'être que contradictoirement en application de l'article 1792-6 du code civil.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception tacite - Volonté non équivoque de recevoir - Présomption - Exclusion - Cas - Constructeur non convoqué à la réception expresse

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception judiciaire - Prononcé - Conditions - Détermination

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Réception amiable - Défaut - Constructeur non convoqué - Effet - Réception tacite - Présomption – Exclusion

[3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-20.294 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Une cour d'appel, qui constate que l'entrepreneur a réalisé des travaux de terrassement et d'aménagement du terrain, qui n'incorporent pas de matériaux dans le sol au moyen de travaux de construction et que les dommages se sont produits avant la réalisation de tout ouvrage, retient à bon droit que les travaux réalisés ne rentrent pas dans les prévisions de l'article 1792 du code civil.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Construction d'un ouvrage - Définition - Exclusion - Cas - Travaux de terrassement et d'aménagement d'un terrain

Assurance-construction

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-26.333 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Selon l'article L. 124-5 du code des assurances, la garantie déclenchée par la réclamation couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie et que la première réclamation est adressée à l'assuré ou à son assureur entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration d'un délai subséquent à sa date de résiliation ou d'expiration mentionné par le contrat, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs des sinistres.

L'article L. 113-3 du même code, qui fixe les modalités selon lesquelles la garantie peut être suspendue et le contrat résilié en cas de non-paiement des primes, ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 124-5 précité dès lors que le fait engageant la responsabilité de l'assuré survient à une date à laquelle la garantie était en vigueur et que la première réclamation, effectuée après la résiliation du contrat, l'a été dans le délai de garantie subséquente.

Titres

ASSURANCE (règles générales) - Garantie - Conditions - Réclamation du tiers lésé - Réclamation relative à un fait dommageable engageant la responsabilité de l'assuré - Fait dommageable - Survenance - Date - Détermination – Portée

ASSURANCE RESPONSABILITE - Garantie - Conditions - Réclamation du tiers lésé - Réclamation relative à un fait dommageable engageant la responsabilité de l'assuré - Fait dommageable - Survenance - Date - Détermination – Portée

Rapprochement

2e Civ., 12 décembre 2019, pourvoi n°18-12.762, Bull., (rejet)

Doctrine

- Ph. Giraudel, « Contrats base réclamation et suspension de garantie : concordance des positions des troisième et deuxième chambres civiles de la Cour de cassation », *Gaz. Pal.*, juin 2021, n° 23, p. 67 ;

- M.-L. Pagès-de Varenne, « Sur l'articulation des articles L. 124-5 et L. 113-3 du Code des assurances », *Construction-Urbanisme*, mai 2021, n° 5, comm. 72 ;

- A. Touzain, « La règle spéciale ne déroge pas à la règle générale... toujours pas de conflit entre les articles L. 124-5 et L. 113-3 du Code des assurances ! », *Gaz. Pal.*, mai 2021, n° 18, p. 19 ;

- L. Mayaux, « Suspension de la garantie entre les faits dommageables : l'assureur demeure tenu », *RGDA*, avril 2021, n° 4, p. 34 ;

[3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-13.915 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En application de l'article L. 113-5 du code des assurances, la décision judiciaire condamnant

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

Il en résulte que, si l'assureur ne peut plus contester sa garantie qu'au regard des stipulations de sa police, il peut opposer au tiers victime et à son assuré la décision judiciaire ayant statué sur la responsabilité de celui-ci, laquelle détermine irrévocablement, au regard du contrat d'assurance, la nature du risque qui s'est réalisé.

En conséquence, ayant constaté que la garantie de l'assureur était acquise lorsque la responsabilité de l'assuré a été engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et 1792-2 du code civil et relevé que la condamnation de l'assuré a été prononcée sur le fondement de la responsabilité contractuelle, une cour d'appel en déduit exactement que le risque garanti ne s'est pas réalisé.

Titre

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

Rapprochement

1re Civ., 29 octobre 2014, pourvoi n° 13-23.506, Bull. 2014, I, n° 177 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- C. Charbonneau, « Réalisation du risque couvert et quasi-ouvrage », *RD imm.*, juin 2021, n° 6, p. 369 ;
- C. Cerveau-Colliard, « L'opposabilité à l'assureur de la décision statuant sur la responsabilité de l'assuré », *Gaz. Pal.*, juin 2021, n° 23, p. 70 ;
- J.-P. Karila, « Autorité de chose jugée et opposabilité d'un jugement consacrant la responsabilité de l'assuré », *RGDA*, juin 2021, n° 6, p. 24 ;
- E. Golosov, « Assurance responsabilité professionnelle : l'opposabilité par l'assureur de la condamnation judiciaire de l'assuré », *RLDC*, mai 2021, n°192, 6922 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction – Février-Mars 2021 », *Ann. loyers*, mai 2021, n° 5, p. 121 ;
- M.-L. Pagès-de Varenne, « Autorité de la chose jugée ou opposabilité d'un jugement statuant sur la responsabilité de l'assuré », *Construction-Urbanisme*, mai 2021, n° 5, comm. 73 ;

[3e Civ., 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 19-16.179 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En application de l'article L. 242-1, alinéa 8, du code des assurances, l'assurance de dommages obligatoire garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque, après réception, l'entrepreneur mis en demeure de reprendre les désordres de gravité décennale, réservés à la réception ou apparus durant le délai de garantie de parfait achèvement, n'a pas exécuté ses obligations.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Garantie - Etendue - Paiement des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie - Conditions - Désordres relevant de la garantie décennale - Désordres signalés à l'entrepreneur réservés à la réception - Désordres apparus dans le délai de la garantie de parfait achèvement - Travaux non réalisés.

Rapprochements

1re Civ., 4 juin 1991, pourvoi n° 89-16.060, Bull. 1991, I, n° 176 (rejet), et l'arrêt cité

1re Civ., 3 février 1993, pourvoi n° 90-13.263, Bull. 1993, I, n° 50 (cassation partielle)

Doctrine

- C. Cerveau-Colliard, « La mobilisation des garanties de l'assurance dommages-ouvrage pour les désordres réservés à la réception », *Gaz. Pal.*, juin 2021, n° 23, p. 69 ;
- M.-L. Pagès-de Varenne, « Absence de réception avec réserve privant le propriétaire de la possibilité de mettre en œuvre l'assurance dommages-ouvrage », *Construction-Urbanisme*, juin 2021, n° 6, comm. 86 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction – avril 2021 », *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 120 ;
- P. Dessuet, « L'assurance de dommages-ouvrage garantit le paiement des désordres de gravité décennale objet de réserves à la réception : la méconnaissance de ce principe est susceptible d'engager la responsabilité d'un mandataire », *RD imm.*, juin 2021, n° 6, p. 372 ;
- P. Dessuet, « En matière de police dommages-ouvrage, la garantie obligatoire est due pour les désordres de gravité décennale ayant fait objet de réserves à la réception », *RGDA*, mai 2021, n° 5, p. 19 ;
- J.-M. Roux, « Droit foncier privé – septembre 2020 », *Ann. Loyers*, novembre 2020, n° 11, p. 112 ;

[3e Civ., 30 septembre 2021, pourvoi n° 20-18.883 \(FS-B+R\)](#)

Sommaire

L'assureur dommages-ouvrage est tenu de répondre dans le délai de soixante jours prévu à l'article L. 242-1 du code des assurances, à toute déclaration de sinistre, y compris lorsqu'il estime que les désordres sont identiques à ceux dénoncés par une précédente déclaration de sinistre.

A défaut, il ne peut plus opposer la prescription biennale, visée par l'article L. 114-1 du même code, qui serait acquise à la date de la seconde déclaration.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Sinistre - Déclaration - Déclarations successives pour des désordres identiques - Obligation de l'assureur - Réponse - Délai - Non-respect - Effets - Possibilité pour l'assureur d'invoquer la prescription de l'action (non).

Rapprochements

3e Civ., 26 novembre 2003, pourvoi n° 01-12.469, Bull. 2003, III, n° 207 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 14 mars 2012, pourvoi n° 11-10.961, Bull. 2012, III, n° 43 (rejet)
3e Civ., 10 octobre 2012, pourvoi n° 11-17.496, Bull. 2012, III, n° 141 (rejet)

Doctrine

- P. Dessuet, « L'assureur dommages-ouvrage est tenu de répondre dans le délai de soixante jours à toute déclaration de sinistre, y compris lorsqu'il estime que les désordres sont identiques à ceux précédemment dénoncés », *RGDA*, 1^{er} octobre 2021, n° 10, p. 23 ;
- « Inopposabilité de la prescription biennale à l'assuré en cas de non-respect du délai de 60 jours par l'assureur dommages-ouvrage », *JCP éd. E*, octobre 2021, n°41, act. 696 ;

[3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.220 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Le contrat d'assurance de responsabilité, souscrit en application de l'obligation prévue par l'article 1 de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 de l'Assemblée territoriale de Nouvelle-Calédonie, qui doit couvrir toute personne ayant conçu, dirigé ou exécuté des travaux de bâtiment et dont la

responsabilité décennale peut être engagée, ne peut exclure d'autres dommages que ceux résultant, au moins en partie, d'une des causes limitativement énumérées en son article 6.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Délibération n° 591 de l'Assemblée territoriale de Nouvelle-Calédonie du 1er décembre 1983 - Application - Exclusion de garantie - Etendue – Détermination

Rapprochement

3e Civ., 4 février 2016, pourvoi n° 14-29.790, Bull. 2016, III, n° 20 (cassation)

[3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-16.771 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Il résulte des articles 1134, alinéa 1, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et L. 112-3 du code des assurances que, si la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur, lorsque l'assureur dénie sa garantie en invoquant une clause des conditions particulières du contrat d'assurance qui exclut de la garantie souscrite l'activité accomplie par le constructeur, il lui incombe de rapporter la preuve que cette clause a été portée à la connaissance de l'assuré et qu'il l'a acceptée.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Assurance obligatoire - Travaux de bâtiment - Articles L. 241-1 et A. 243-1 du code des assurances - Domaine d'application - Secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur - Conditions particulières du contrat - Clause d'exclusion de garantie - Connaissance de clause - Preuve - Charge

[3e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-18.540 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Une partie assignée en justice est en droit d'appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial.

Viola l'article 334 du code de procédure civile, la cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable la demande d'un assureur dommages-ouvrage formée contre les responsables des dommages, retient que cet assureur ne justifie pas avoir indemnisé son assuré, alors qu'elle était saisie d'une demande de garantie et non d'un recours subrogatoire.

Titres

APPEL EN GARANTIE- Domaine d'application - Partie assignée en justice - Action contre un tiers - Action en garantie de condamnations éventuelles - Conditions - Versement de l'indemnité au demandeur initial - Nécessité (non)

ASSURANCE DOMMAGES - Recours contre le tiers responsable - Recours de l'assureur - Action en garantie de condamnations éventuelles - Conditions - Versement de l'indemnité au demandeur initial - Nécessité (non)

Rapprochements

1re Civ., 21 janvier 1997, pourvoi n° 94-19.689, Bull. 1997, I, n° 24 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 8 septembre 2009, pourvoi n° 08-17.012, Bull. 2009, III, n° 180 (cassation partielle), et les arrêts cités

3e Civ., 4 novembre 2010, pourvoi n° 09-70.235, Bull. 2010, III, n° 198 (cassation partielle)

Construction immobilière

3e Civ., 14 janvier 2021, pourvoi n° 19-21.130 (FS-P+R)

Sommaire

L'acquéreur d'un immeuble à construire bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents.

Lorsque celui-ci agit en réparation contre le vendeur en l'état futur d'achèvement sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 et suivants du code civil, le caractère apparent ou caché du désordre s'appréciant en la personne du maître de l'ouvrage et à la date de la réception, il importe peu que le vice de construction ait été apparent à la date de la prise de possession par l'acquéreur.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Vendeur - Obligations - Fondement de l'action - Défaut de conformité ou vice de construction - Garantie décennale - Garantie des vices apparents - Concours - Effets - Action en garantie de l'acquéreur - Caractère apparent des désordres - Appréciation - Modalités - Détermination – Portée

Rapprochements

3e Civ., 21 septembre 2011, pourvoi n° 09-69.933, Bull. 2011, III, n° 153 (cassation partielle)

3e Civ., 3 juin 2015, pourvoi n° 14-14.706, Bull. 2015, III, n° 54 (rejet)

3e Civ., 10 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.379, Bull. 2016, III, n° 152 (cassation)

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « VEFA et concours d'actions », *Gaz. Pal.*, mai 2021, n° 19, 421y5 ;
- G. Durand-Pasquier, « L'acquéreur en Vefa bénéficie d'un concours d'actions entre la garantie contre les vices apparents et la décennale », *JCP éd. N*, avril 2021, n° 17, 1172 ;
- S. Becque-Ickowicz, « Le possible concours d'actions en garantie décennale et en garantie des vices et défauts de conformité apparents », *Defrénois*, avril 2021, n° 14, p. 16 ;
- J.-P. Karila, « Concours d'actions de l'acquéreur en l'état futur d'achèvement et forclusion », *JCP éd. G*, avril 2021, n° 16, 430 ;
- M. et J. Zavaró, « Construction, janvier 2021 », *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 122 ;
- M.-L. Pagès-de Varenne, « Action en garantie décennale concurremment à l'action en garantie des vices et non conformités apparents », *Construction-Urbanisme*, mars 2021, n° 3, comm. 42 ;
- G. Gil, « Vente immobilière, décembre 2020 – 15 janvier 2021 », *Annales des loyers*, mars 2021, n° 3, p. 96 ;
- M. Poumarede, « De la confusion des garanties au concours d'actions du syndicat des copropriétaires contre le vendeur d'immeuble à construire », *RD imm.*, mars 2021, n° 3, p. 156 ;
- A. Valdes, « Vente d'immeuble à construire – Appréciation du caractère apparent ou caché d'un désordre dont la réparation est sollicitée sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 et suivants du Code civil – Appréciation en la personne du maître de l'ouvrage et à la date de la réception », *Administrer*, octobre 2021, n°557, p.51 ;

3e Civ., 11 février 2021, pourvoi n° 19-22.943 (FS-P)

Sommaire

Il incombe au constructeur de maison individuelle avec fourniture du plan de s'assurer de la nature et de l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux publics.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Travaux nécessaires au raccordement aux réseaux publics - Estimation par le constructeur - Etendue – Détermination

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, “Maison individuelle, devoir d'investigation du constructeur et raccordement aux réseaux publics”, *Gaz. Pal.*, mai 2021, n° 19, 421y9 ;
- M. et J. Zavaro, “Construction – Février-Mars 2021”, *Ann. loyers*, mai 2021, n° 5, p. 121 ;
- G. Gil, “Vente immobilière, 15 janvier – février 2021”, *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 101 ;

3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 19-24.994 (FS-P)

Sommaire

La surface stipulée dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement visé à l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation s'entend d'une surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du même code.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Immeuble à construire - Vente en l'état futur d'achèvement - Vente d'un logement ou assimilé - Contrat - Mentions légales - Surface à prendre en considération - Surface habitable.

Doctrine

- G. Gil, “Vente immobilière – 15 mars 2021 – 15 avril 2021”, *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 103 ;
- M. et J. Zavaro, “Construction – Février-Mars 2021”, *Ann. loyers*, mai 2021, n° 5, p. 121 ;
- O. Tournafond et J.-Ph. Tricoire, “La surface de l'immeuble vendu en état futur d'achèvement s'apprécie par référence aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation”, *RD imm.*, mai 2021, n° 5, p. 287 ;
- V. Zalewski-Sicard, “VEFA et surface habitable”, *Gaz. Pal.*, mai 2021, n° 19, 421y7 ;
- Ch. Sizaïre, “Indication de la surface habitable”, *Construction-Urbanisme*, mai 2021, n° 5, comm. 71 ;

3e Civ., 27 mai 2021, pourvoi n° 20-14.321, 20-13.204 (FS-P)

Sommaire

En cas d'anéantissement du contrat, le juge, saisi d'une demande de remise en état du terrain au titre des restitutions réciproques, doit rechercher si la démolition de l'ouvrage réalisé constitue une sanction proportionnée à la gravité des désordres et des non-conformités qui l'affectent.

Dans ce cas, il incombe au constructeur de rapporter la preuve des faits de nature à établir le caractère disproportionné de la sanction.

Titres

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Nullité - Effets - Démolition de l'ouvrage - Proportionnalité entre la sanction et la gravité des désordres - Recherche nécessaire - Portée

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Nullité - Effets - Démolition de l'ouvrage - Proportionnalité entre la sanction et la gravité des désordres - Défaut - Charge de la preuve - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 15 octobre 2015, pourvoi n° 14-23.612, Bull. 2015, III, n° 97 (cassation partielle)

Doctrine

- M. et J. Zavaro, « Construction – Mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 123 ;
- C. Sizaire, « Article L. 271-1 du CCH et anéantissement du contrat », *Construction – Urbanisme, juillet 2021*, n° 7, comm. 98 ;
- P. Grosser, D. Houtcieff, G. Loiseau, G. Virassamy et Y.-M. Serinet, « Droit des contrats - Chronique », *JCP éd. G., juillet 2021*, n° 28, doct. 787 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Anéantissement du CCMI et charge de la preuve du caractère disproportionné de la démolition », *Gaz. Pal., octobre 2021*, n° 34, p. 67 ;

[3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.323 \(FS-B\)](#)

Sommaire

La mention, dans la notice descriptive annexée au contrat de construction de maison individuelle, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, a pour but d'informer celui-ci du coût global de la construction et de lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme.

Il en résulte que le constructeur doit supporter le dépassement du prix des travaux qu'il n'a pas chiffrés de manière réaliste.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Notice annexée au contrat - Mention manuscrite - Travaux mis à la charge du maître de l'ouvrage - Imprécision du chiffrage des travaux - Effets à l'égard du maître de l'ouvrage - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 9 juillet 2014, pourvoi n° 13-13.931, Bull. 2014, III, n° 104 (cassation partielle)

[3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-17.218 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Les obligations du garant de livraison du constructeur de maison individuelle ne s'apprécient pas par rapport à la notion d'achèvement des immeubles vendus à terme ou en l'état futur d'achèvement de l'article R. 261-1, alinéa 1, du code de la construction et de l'habitation.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Garanties légales - Garantie de livraison - Prix - Dépassement - Obligations du garant - Eléments d'appréciation - Détermination

[3e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-16.152 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Il résulte de la combinaison des articles L. 313-28 et R. 313-17 du code monétaire et financier que le second de ces textes, qui désigne l'autorité à laquelle la notification doit être faite lorsque la créance est cédée ou nantie au titre d'un marché public, n'est applicable qu'aux cessions de créance détenues sur des personnes morales de droit public.

Une cour d'appel, qui relève que le débiteur cédé, contre lequel est dirigée l'action en paiement, est l'entreprise principale, peu important que celle-ci ait été titulaire d'un marché de travaux publics, en déduit exactement que la cessionnaire n'avait pas à notifier la cession de créance entre les mains du comptable assignataire, le maître de l'ouvrage public n'étant ni débiteur cédé ni défendeur à l'action en paiement.

Titre

CESSION DE CREANCE - Cession de créance professionnelle - Cessionnaire - Débiteur cédé - Notification - Nécessité - Défaut - Cas

Contrat d'entreprise

[3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 19-22.219 \(F-P\)](#)

Sommaire

A peine de nullité du sous-traité, l'entrepreneur principal doit fournir la caution personnelle et solidaire d'un établissement qualifié et agréé, prévue par l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, avant la conclusion du sous-traité et, si le commencement d'exécution des travaux lui est antérieur, avant celui-ci.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Rapports avec l'entrepreneur principal - Paiement - Garanties obligatoires - Engagement de caution personnelle et solidaire pour l'entrepreneur principal - Moment - Conclusion du sous-traité - Commencement d'exécution des travaux

Rapprochements

3e Civ., 7 février 2001, pourvoi n° 98-19.937, Bull. 2001, III, n° 15 (rejet), et l'arrêt cité
3e Civ., 14 novembre 2001, pourvoi n° 00-12.885, Bull. 2001, III, n° 130 (rejet)

Doctrine

- « Sous-traitance - marchés privés - exécution du contrat - cautionnement dû par l'entrepreneur principal - date de délivrance », *RJDA*, juin 2021, n° 6, 384 ;
- C. Sizaire, « Date de fourniture de la caution », *Construction-Urbanisme*, mars 2021, n° 3, comm. 39 ;

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-25.964 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Il ressort des dispositions d'ordre public de l'article 1799-1 du code civil que le cautionnement, qui garantit le paiement des sommes dues en exécution du marché, ne doit être assorti d'aucune condition ayant pour effet d'en limiter la mise en oeuvre.

Titres

CONTRAT D'ENTREPRISE - Obligations du maître de l'ouvrage - Obligations envers l'entrepreneur - Garantie de paiement - Cautionnement solidaire - Mise en oeuvre - Limites - Exclusion

CAUTIONNEMENT - Caution - Construction immobilière - Marché de travaux - Garantie de paiement des travaux - Etendue – Détermination

Doctrine

- M. et J. Zavaro, « Construction – Février-Mars 2021 », *Ann. loyers, mai 2021*, n° 5, p. 121 ;
- A. Caston, « Caractère d'ordre public de la garantie de paiement de l'article 1799-1 du Code civil », *Gaz. Pal., mai 2021*, n° 19, 421w2 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière - 1er mars 2021 - 1er avril 2021 », *Ann. loyers, mai 2021*, n° 5, p. 106 ;
- C. Sizaïre, « Les conditions de mise en jeu de la garantie de paiement de l'entrepreneur ne peuvent être restreintes par des conditions particulières », *Construction-Urbanisme, mai 2021*, n° 5, comm. 69 ;
- Ph. Simler et Ph. Delebecque, « Droit des sûretés - Un cautionnement légal ne peut être subordonné par la caution à une condition », *JCP éd. G, n° 15, 12 avril 2021*, doct. 418 ;
- S. Cabrillac, « Cautionnement légal : respect strict des exigences textuelles », *Deffrénois, juin 2021*, n° 26, p. 28 ;

[3e Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-12.596 \(FS-P\)](#)

Sommaire n° 1

Lorsqu'un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'une part, il ne peut demander aucune augmentation de prix si les changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, d'autre part, le prix convenu avec le propriétaire et les règles établies par la norme NF P 03.001 ne peuvent prévaloir sur les dispositions légales.

Titres

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

CONTRAT D'ENTREPRISE - Forfait - Travaux supplémentaires - Condamnation du maître de l'ouvrage au paiement - Norme Afnor - Application (non)

Rapprochements

- 3e Civ., 12 juin 2002, pourvoi n° 01-00.710, Bull. 2002, III, n° 135 (rejet), et l'arrêt cité
- 3e Civ., 11 mai 2006, pourvoi n° 04-18.092, Bull. 2006, III, n° 118 (cassation)
- 3e Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n° 05-13.808, Bull. 2006, III, n° 189 (cassation)
- 3e Civ., 12 juin 2014, pourvoi n° 13-19.410, Bull. 2014, III, n° 81 (rejet)

Sommaire n° 2

Il résulte de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et de l'article 19.6.2 de la norme NF P03-001, que les réclamations, autres que celles portant sur des travaux supplémentaires non autorisés ni régularisés par le maître de l'ouvrage, lorsqu'elles sont mentionnées dans le mémoire définitif et n'ont pas été contestées conformément à la procédure contractuelle de clôture des comptes mise en place par les parties, sont, en l'absence de contestation du mémoire définitif, réputées acceptées tacitement par le maître de l'ouvrage.

Titre

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

Rapprochement

3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-25.392, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- L. Leveueur, « Marché de construction à forfait : la protection légale du client l'emporte sur une norme NF », *Contrats, Conc., Consum., juin 2021*, n° 6, comm. 93 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction – Février-Mars 2021 », *Ann. loyers, mai 2021*, n° 5, p. 121 ;
- C. Sizaire, « Norme AFNOR et acceptation tacite des réclamations indemnitaires », *Construction-Urbanisme, mai 2021*, n° 5, comm. 70 ;

3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 19-20.424 (FS-P)

Sommaire

La faute délictuelle ou quasi-délictuelle du mandataire n'engageant pas la responsabilité du mandant, celui-ci ne peut être condamné sur le fondement de l'article 14-1 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 que s'il a personnellement connaissance de la présence du sous-traitant sur le chantier.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Rapports avec le maître de l'ouvrage - Connaissance de la présence du sous-traitant - Mise en demeure à l'entrepreneur principal de le faire agréer - Défaut - Faute - Préjudice - Réparation - Conditions - Cas - Faute délictuelle ou quasi délictuelle du mandataire - Responsabilité du mandant - Défaut – Portée

Doctrine

- C. Sizaire, « Article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 et maîtrise d'ouvrage déléguée », *Construction-Urbanisme, juin 2021*, n° 6, comm. 82 ;
- M. et J. Zavaro, « Construction – avril 2021 », *Ann. loyers, juin 2021*, n° 6, p. 120 ;
- « Sous-traitance - marchés privés - conclusion du contrat - acceptation du sous-traitant - obligations du maître de l'ouvrage », *RJDA, octobre 2021*, n°10, 659 ;

3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.372 (FS-B)

Sommaire

Il résulte de la combinaison des articles 3 et 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance que, si le sous-traitant n'use pas de la faculté de résiliation unilatérale qui lui est ouverte par l'article 3 de la loi précitée et n'invoque pas la nullité de celui-ci sur le fondement de l'article 14 de la même loi, le contrat doit recevoir application.

Dès lors, viole ces textes la cour d'appel qui, pour juger abusive la résiliation du contrat de sous-traitance prononcée par l'entrepreneur principal, retient que la suspension de ses travaux par le sous-traitant, faute pour celui-ci de disposer d'un cautionnement valable garantissant l'exécution de la fin du chantier, ne constitue pas un abandon de chantier.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Sous-traitant - Rapports avec l'entrepreneur principal - Paiement - Garanties obligatoires - Engagement de caution personnelle et solidaire par l'entrepreneur principal

- Défaut - Effets à l'égard du sous-traitant - Détermination

[3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-20.409 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Les dispositions de l'article 1341 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 s'appliquent à la preuve de la commande de travaux supplémentaires par un maître d'ouvrage non-commerçant.

C'est dès lors à bon droit qu'une cour d'appel, devant laquelle ces dispositions sont invoquées, rejette, en l'absence d'écrit ou de commencement de preuve par écrit, la demande d'un constructeur formée contre un non-commerçant et portant sur des travaux supplémentaires d'un montant supérieur à 1 500 euros.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Coût des travaux - Paiement - Action en paiement - Travaux supplémentaires - Preuve – Détermination

Expropriation

[3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 19-24.799 \(FS-P+L\)](#)

Sommaire

L'article 642 du code de procédure civile est applicable devant les juridictions de l'expropriation en vertu de l'article R. 211-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il en résulte, que, si le délai de trois mois, dont dispose l'appelant pour déposer ou adresser au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire, expire un jour férié, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Titres

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Fixation - Voies de recours - Appel - Mémoire et documents de l'appelant - Dépôt - Délai - Computation - Jour de l'échéance - Jour férié ou chômé - Effet

DELAIS - Computation - Acte à accomplir avant l'expiration d'un délai - Article 642 du code de procédure civile - Application

DELAIS - Computation - Jour de l'échéance - Jour férié ou chômé - Article 642 du code de procédure civile - Domaine d'application

Doctrine

- S. Trincial, « Expropriation, janvier 2021 », *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 126 ;

- Ph. Simler et Ph. Delebecque, « Droit des sûretés », *JCP éd. G*, n° 15, 12 avril 2021, doct. 418 ;

- G. Hamel, « Prorogation du délai d'appel expirant un jour férié », *AJDI*, octobre 2021, n°10, p. 691 ;

[3e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 20-13.911 \(FS-P\)](#)

Sommaire

La compétence du juge de l'expropriation de Paris pour le contentieux de l'expropriation pour cause

d'utilité publique lié à la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est limitée à la fixation des indemnités réparant les préjudices causés par l'expropriation et ne s'étend pas au prononcé de l'expropriation et au transfert de propriété.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Réalisation du réseau de transport du Grand Paris - Juge de l'expropriation de Paris - Compétence - Etendue – Détermination

Doctrine

- Stéphanie Trincial, « Expropriation, 2 avril – 15 mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 126 ;

[3e Civ., 24 juin 2021, pourvoi n° 20-14.807 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Le moyen tiré de l'absence de notification des offres indemnitaires de l'expropriant préalablement à la saisine du juge de l'expropriation constitue une fin de non-recevoir qui, n'étant pas d'ordre public, ne peut être présentée pour la première fois devant la Cour de cassation.

Titres

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Indemnité - Fixation - Offre de l'expropriation - Défaut de notification préalablement à la saisine du juge de l'expropriation - Fin de non-recevoir - Fin de non-recevoir d'ordre public - Défaut - Effets - Présentation pour la première fois devant la Cour de cassation - Possibilité (non).

CASSATION - Moyen nouveau - Applications diverses - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Fixation - Offre de l'expropriation - Défaut de notification préalablement à la saisine du juge de l'expropriation

PROCEDURE CIVILE - Fin de non-recevoir - Fin de non-recevoir d'ordre public - Expropriation pour cause d'utilité publique - Indemnité - Fixation - Offre de l'expropriation - Défaut de notification préalablement à la saisine du juge de l'expropriation

Doctrine

- S. Trincal, « Défaut de notification des offres de l'expropriant-Moyen soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation-Moyen irrecevable », *Ann. des loyers, septembre 2021*, n° 9, p. 123 ;

- S. Trincal, « Expropriation », *Ann. loyers, octobre 2021*, n°10, p.107 ;

Protection de la nature et de l'environnement

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 20-14.195 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Selon l'article 954, alinéa 3, du code de procédure civile, la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions des parties.

Par ailleurs, l'effet dévolutif de la tierce opposition est limité à la remise en question, relativement à son auteur, des points jugés qu'elle critique.

Une cour d'appel, qui constate que la seule demande figurant au dispositif de l'assignation du tiers

opposant ne correspond à aucun motif ni à aucun chef de dispositif de l'arrêt frappé de tierce opposition, en déduit exactement que cette prétention, qui ne comporte pas de demande de rétractation ou de réformation d'un chef de dispositif, n'a pas pour objet la remise en cause de points jugés qu'elle critique, mais porte sur une modalité d'exécution de l'arrêt, ce qui constitue un objet distinct de celui jugé par celui-ci.

Titres

APPEL CIVIL - Procédure avec représentation obligatoire - Conclusions - Prétentions récapitulées sous forme de dispositif - Cour d'appel ne statuant que sur les prétentions énoncées au dispositif - Portée - Tierce opposition - Effet dévolutif
TIERCE-OPPOSITION - Effet dévolutif - Portée - Chefs non critiqués - Acquisition définitive à l'égard de son auteur

Rapprochements

2e Civ., 5 juin 1996, pourvoi n° 93-19.805, Bull. 1996, II, n° 142 (cassation sans renvoi)
Avis de la Cour de cassation, 10 juillet 2000, pourvoi n° 20-20.007, Bull. 2000, Avis, n° 6
1e Civ., 9 juin 2017, pourvoi n° 16-17.970, Bull. 2017, I, n° 137 (cassation partielle)

Doctrine

- C. Latil, « Cessation du trouble ayant pour origine des espèces protégées et tierce opposition », *RD rur., juin 2021*, n° 494, comm. 183 ;
- G. Leray, « Trouble anormal de voisinage (batraciens) : destruction de l'habitat d'une espèce protégée », *Recueil Dalloz n° 13, 9 avril 2020*, p. 757 ;

[3e Civ., 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 19-23.695 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En application de l'article R. 541-12-16 du code de l'environnement, le préfet est l'autorité compétente pour exercer la police des déchets définie à l'article L. 541-3 du même code, dès lors que des déchets, y compris sauvages, se trouvent sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

Titre

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Déchets - Prévention et gestion
- Autorité compétente - Détermination – Condition

Publicité foncière

Société civile immobilière

[3e Civ., 12 mai 2021, pourvoi n° 19-13.942 \(FS-P\)](#)

Sommaire

L'associé d'une société civile de construction vente tenu, par la faute du gérant, au paiement de pénalités et intérêts de retard et à la nécessité de trouver un financement rapide en raison d'une rectification fiscale consécutive à celle dont la société a fait l'objet, subit un préjudice personnel distinct de celui de la société.

Titre

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE - Société de construction - Société civile de vente - Associés - Action en justice - Action individuelle d'un associé - Action en responsabilité - Conditions - Préjudice personnel et distinct du préjudice social - Caractérisation.

Rapprochement

Com., 8 février 2011, pourvoi n° 09-17.034, Bull. 2011, IV, n° 19 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- B. Saintourens, « Responsabilité du dirigeant envers les associés : caractérisation d'un préjudice personnel », *BJS*, septembre 2021, n° 9, p. 30 ;
- T. de Ravel d'Esclapon, « Responsabilité du gérant à l'égard d'un associé : manquements fiscaux », *JCP éd. N*, juin 2021, n° 24, 1228 ;

[3e Civ., 27 mai 2021, pourvoi n° 19-16.716 \(FS-P\)](#)

Sommaire

En application de l'article 1843-5, alinéa 3, du code civil, aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

Titre

SOCIETE CIVILE - Gestion - Gérant - Quitus - Effets - Associé - Faute du gérant - Action en responsabilité - Obstacle (non)

Rapprochements

- 3e Civ., 4 novembre 1976, pourvoi n° 75-11.366, Bull. 1976, III, n° 381 (rejet)
- 1re Civ., 16 juin 1987, pourvoi n° 84-14.762, Bull. 1987, I, n° 194 (cassation partielle)

Doctrine

- B. Brignon, « Société civile immobilière – Mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 111 ;
- R. Dalmau, « La décision d'assemblée générale et la responsabilité du dirigeant », *BJS*, octobre 2021, n° 10, p. 15 ;

Sûretés réelles immobilières

[3e Civ., 12 mai 2021, pourvoi n° 19-16.514 \(FS-P+R\)](#)

Sommaire

L'acquisition de la prescription biennale de l'action du professionnel contre le consommateur entraîne, par voie de conséquence, l'extinction de l'hypothèque qui constitue l'accessoire de la créance.

Titres

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Paiement - Action - Prescription - Délai biennal prévu en matière de biens et services fournis aux consommateurs - Acquisition - Extinction de la créance - Hypothèque - Effet

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque - Hypothèque judiciaire - Extinction - Fondement - Extinction de la créance principale - Cas - Délai biennal prévu en matière de biens et services fournis aux consommateurs – Prescription

Doctrine

- C. Laporte, « Effet de la prescription sur l'hypothèque judiciaire », *Procédures*, juillet 2021, n° 7, comm. 190 ;
- E. Bazin, « Acquisition de la prescription biennale consommériste : incidence sur l'extinction de l'hypothèque, accessoire de la créance », *JCP éd.E*, n° 31-35, 5 août 2021, p. 26 ;
- J-D Pellier, « L'hypothèque ne survit pas à la prescription », *D.*, juillet 2021, n° 25, p. 1367 ;
- C. Sizaire, « Prescription de l'action du créancier et extinction de l'hypothèque », *Construction - Urbanisme*, juillet, 2021, n° 7, comm. 100 ;
- M. Mignot, « Prescription de la créance garantie par une hypothèque : extinction de la créance ou de l'action en justice ? », *RLDC*, septembre 2021, n° 195, p. 20 ;
- C. Gijsbers, « L'hypothèque ne survit pas à la prescription de la créance garantie », *RTD civ.*, octobre 2021, n°3, p.690 ;

[3e Civ., 12 mai 2021, pourvoi n° 19-16.515 \(FS-P\)](#)

Sommaire

L'acquisition de la prescription biennale de l'action du professionnel contre le consommateur entraîne, par voie de conséquence, l'extinction de l'hypothèque qui constitue l'accessoire de la créance.

Titres

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Paiement - Action - Prescription - Délai biennal prévu en matière de biens et services fournis aux consommateurs - Acquisition - Extinction de la créance - Hypothèque - Effet.

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque - Hypothèque judiciaire - Extinction - Fondement - Extinction de la créance principale - Cas - Délai biennal prévu en matière de biens et services fournis aux consommateurs – Prescription

Doctrine

- M. Nicole, « La prescription trentenaire est-elle applicable à l'hypothèque constituée en garantie de la dette d'autrui ? », *RD*, juillet 2021, n° 28, p. 1526 ;
- J.-M. Roux, « Droit foncier privé – Mai 2021 », *Ann. loyers*, juillet-août 2021, n° 7-8, p. 117 ;
- J.-D. Pellier, « L'hypothèque ne survit pas à la prescription », *D.*, juillet 2021, n° 25, p. 1367 ;
- C. Gijsbers, « L'hypothèque ne survit pas à la prescription de la créance garantie », *RTD civ.*, octobre 2021, n°3, p.690 ;

[3e Civ., 12 mai 2021, pourvoi n° 19-25.393 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Le versement du prix de vente effectué par le notaire sur son compte de dépôt obligatoire ouvert à la Caisse des dépôts et consignations n'équivaut pas à la consignation de ce prix prévue par l'article 2481 du code civil.

Titre

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque - Hypothèque conventionnelle - Inscription - Purge - Paiement ou consignation du prix - Défaut - Cas - Versement du prix de vente par le

notaire sur son compte de dépôt obligatoire à la Caisse des dépôts et consignations

Rapprochement

3e Civ., 28 janvier 2015, pourvoi n° 13-24.040, Bull. 2015, III, n° 14 (rejet)

Doctrine

- G. Gil, « Vente immobilière, 15 avril 2021 – 15 mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 101 ;
- « Hypothèque (purge) : versement du prix par le notaire à la Caisse des dépôts », *RD, juillet 2021*, n° 28, p.1532 ;
- « Hypothèque - extinction de l'hypothèque - purge de l'hypothèque en cas de vente du bien grevé - conditions - consignation », *RJDA, octobre 2021*, n°10, 689 ;

Urbanisme

[3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 20-10.602 \(FS-P+L\)](#)

Sommaire

La commune a, concurremment avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qualité pour agir en démolition ou en mise en conformité d'un ouvrage sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme.

Titre

URBANISME - Plan d'occupation des sols - Infraction - Droits exercés par la commune - Démolition ou mise en conformité - Qualité pour agir concurrente - Etablissement public de coopération intercommunale

Doctrine

- M. Revert, « Coexistence, concurrence ou subsidiarité, sous l'égide de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, des actions en démolition ou en mise en conformité de la commune et de l'EPCI ? », *RD imm., mai 2021*, n° 5, p. 299 ;
- A. Longuepee, « Urbanisme et lotissement, 21 janvier – février 2021 », *Ann. loyers, avril 2021*, n° 4, p. 119 ;
- P. Cornille, « Pouvoir du maire de faire démolir nonobstant le transfert de compétence », *Construction-Urbanisme, mars 2021*, n° 3, comm. 35 ;
- G. Daudre, « Actualité des actions en démolition des communes et des tiers », *Defrénois, juillet 2021*, n° 28, p. 33 ;

[3e Civ., 11 février 2021, pourvoi n° 20-13.627 \(FS-P+L\)](#)

Sommaire

Lorsqu'il est saisi d'une demande de démolition d'une construction édictée conformément à un permis de construire qui a été annulé, c'est à la date à laquelle il statue que le juge doit apprécier la condition de localisation dans l'une des zones énumérées au 1° de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Annulation ou péremption postérieure à la construction - Article L. 480-13 du code de l'urbanisme - Action des tiers en responsabilité civile - Démolition -

Doctrine

- A. Longuepee, « Urbanisme et lotissement, 21 janvier – février 2021 », *Ann. loyers, avril 2021*, n° 4, p. 119 ;
- M. Revert, « L'obligation de démolir une construction édifée conformément à un permis de construire se détermine au jour où le juge statue », *RD imm., avril 2021*, n° 4, p. 242 ;
- W. Dross, « À quel moment apprécier les conditions gouvernant la démolition d'une construction pour violation d'une servitude d'utilité publique ? », *RTD civ., juin 2021*, n° 2, p. 454 ;
- G. Daudre, « Actualité des actions en démolition des communes et des tiers », *Deffrénois, juillet 2021*, n° 28, p. 33 ;

3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 17-26.156 (FP-PLRC)

Sommaire

Hormis les cas d'une location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois, de la conclusion, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois et de la location, pour une durée maximale de quatre mois, du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

Les articles L. 631-7, alinéa 6, et L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation sont conformes à la directive 2006/123 du 12 décembre 2006.

Titres

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Domaine d'application - Location réitérée d'un local meublé pour une courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas sa résidence principale - Définition - Portée

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 - Location réitérée d'un local meublé pour une courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas sa résidence principale - Définition - Portée

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 - Location réitérée d'un local meublé pour une courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas sa résidence principale - Autorisation administrative préalable à la signature du bail - Régime - Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 - Compatibilité

Rapprochement

3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 19-13.191, Bull., (cassation)

Doctrine

- N. Damas, « La réglementation du changement d'usage est conforme au droit de l'Union », *AJDI, octobre 2021*, n°10, p.665 ;
- M. Raunet, « Réglementer l'hébergement touristique de courte durée - Un enjeu majeur pour les grandes métropoles et zones touristiques françaises », *AJDA, juillet 2021*, n° 24, p. 1401 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D., juin 2021*, n° 19, p. 1048 ;

- « Location meublée - location à usage d'habitation pour une courte durée - locations de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile - condition - autorisation préalable de changement d'usage », *RJDA*, mai 2021, n° 5, 298 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Réglementation des locations touristiques type Airbnb : fin de la saga judiciaire », *Loyers et copr.*, avril 2021, n° 4, comm. 54 ;
- V. Steinberg et A. Destremau, « Changement d'usage et locations meublées touristiques - Entre consolidation du droit français et incertitude probatoire », *JCP éd. G.*, n° 14, 6 avril 2021, 372 ;
- F. De La Vaissiere, « Clap de fin sur le changement d'usage », *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 59 ;
- P. Bouathong, « Dernier épisode pour « Airbnb » : la conventionnalité de l'encadrement des locations meublées de courtes durées », *D.*, avril 2021, n° 13, p. 732 ;
- C. Ivars, « Impacts des arrêts rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 18 février 2021 sur le contentieux en copropriété », *Loyers et copr.*, avril 2021, n° 4, comm. 63 ;
- M.-Ch de Montecler, « Locations touristiques : la Cour de cassation conforte le pouvoir des communes », *AJDA*, mars 2021, n° 8, p. 423 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Location meublée de courte durée et autorisation préalable : une législation conforme au droit européen », *Rev. loyers*, mars 2021, n° 1015, RL 3617 ;
- J. Monéger, « Fin du feuilleton Air B&B : le bon Air suppose le Bon respect de la Bonne loi », *Loyers et copr.*, mars 2021, n° 3, repère 3 ;
- « Meublés touristiques et changement d'usage : nouveaux éclairages de la Cour de cassation », *Deffrénois*, février 2021, n° 9, p. 5 ;

[3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 19-13.191 \(FP-PLC\)](#)

Sommaire

Constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation, au sens de l'article L. 631-7, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation, le fait, pour le propriétaire d'un local meublé à usage d'habitation, de le donner en location à deux reprises en moins d'un an, pour des durées respectives de quatre et six mois, inférieures à un an ou à neuf mois.

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 - Définition

Rapprochement

3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 17-26.156, Bull., (rejet)

Doctrine

- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D.*, juin 2021, n° 19, p. 1048 ;
- B. Vial-Pedroletti, Réglementation des locations touristiques type Airbnb : fin de la saga judiciaire, *Loyers et copr.*, avril 2021, n° 4, comm. 54 ;
- V. Steinberg et A. Destremau, « Changement d'usage et locations meublées touristiques - Entre consolidation du droit français et incertitude probatoire », *JCP éd. G.*, n° 14, 6 avril 2021, 372 ;
- F. De La Vaissiere, « Clap de fin sur le changement d'usage », *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 59 ;
- P. Bouathong, « Dernier épisode pour « Airbnb » : la conventionnalité de l'encadrement des locations meublées de courtes durées », *D.*, avril 2021, n° 13, p. 732 ;
- C. Ivars, « Impacts des arrêts rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 18 février 2021 sur le contentieux en copropriété », *Loyers et copr.*, avril 2021, n° 4, comm. 63 ;
- M.-Ch de Montecler, « Locations touristiques : la Cour de cassation conforte le pouvoir des communes », *AJDA*, mars 2021, n° 8, p. 423 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Location meublée de courte durée et autorisation préalable : une législation conforme au droit européen », *Rev. loyers*, mars 2021, n° 1015, RL 3617 ;

- J. Monéger, « Fin du feuilleton Air B&B : le bon Air suppose le Bon respect de la Bonne loi », *Loyers et copr.*, mars 2021, n° 3, repère 3 ;
- « Meublés touristiques et changement d'usage : nouveaux éclairages de la Cour de cassation », *Defrénois*, février 2021, n° 9, p. 5 ;

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

Sommaire

Le formulaire « H2 » rempli par les redevables de la contribution foncière des propriétés bâties en application de l'article 16 de la loi n°68-108 du 2 février 1968 comporte, à la date de sa souscription, les renseignements utiles à l'évaluation de chaque propriété ou fraction de propriété, à l'exception du montant du loyer qui est celui du 1er janvier 1970.

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui retient que le fait que ladite déclaration ait été remplie en juin 1978 ne saurait la priver de sa valeur probante de l'usage du bien au 1er janvier 1970, sans expliquer en quoi les renseignements figurant dans ce formulaire établissent l'usage d'habitation du bien au 1er janvier 1970.

Titres

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

Rapprochement

3e Civ., 28 mai 2020, pourvoi n° 18-26.366, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- A.-L. Collomp, Locations meublées de courte durée : jurisprudence sur le dispositif d'autorisation, *RJDA*, mai 2020, n° 5, 1 ;
- N. Damas, « Preuve du changement d'usage », *AJDI octobre 2021*, n°10, p.666 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D.*, juin 2021, n° 19, p. 1048 ;
- V. Steinberg et A. Destremau, « Changement d'usage et locations meublées touristiques - Entre consolidation du droit français et incertitude probatoire », *JCP éd. G.*, n° 14, 6 avril 2021, 372 ;
- F. De La Vaissiere, « Clap de fin sur le changement d'usage », *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 59 ;
- P. Bouathong, « Dernier épisode pour « Airbnb » : la conventionnalité de l'encadrement des locations meublées de courtes durées », *D.*, avril 2021, n° 13, p. 732 ;
- C. Ivars, « Impacts des arrêts rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 18 février 2021 sur le contentieux en copropriété », *Loyers et copr.*, avril 2021, n° 4, comm. 63 ;
- M.-Ch de Montecler, « Locations touristiques : la Cour de cassation conforte le pouvoir des communes », *AJDA*, mars 2021, n° 8, p. 423 ;
- V. Zalewski-Sicard, « Location meublée de courte durée et autorisation préalable : une législation conforme au droit européen », *Rev. loyers*, mars 2021, n° 1015, RL 3617 ;
- J. Monéger, « Fin du feuilleton Air B&B : le bon Air suppose le Bon respect de la Bonne loi », *Loyers et copr.*, mars 2021, n° 3, repère 3 ;
- « Meublés touristiques et changement d'usage : nouveaux éclairages de la Cour de cassation », *Defrénois*, février 2021, n° 9, p. 5 ;

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-22.987 \(FS-P+R\)](#)

Sommaire

La caducité du cahier des charges de cession de terrains situés à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté qui a été supprimée ne fait pas obstacle à ce que les stipulations de ces cahiers des charges continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti.

Dès lors, ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui retient que le cahier des charges, caduc par l'effet de la loi en raison de la suppression de la zone, ne peut avoir créé aucune obligation de nature contractuelle à la charge des acquéreurs d'un terrain situé dans la zone supprimée, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la reproduction, dans l'acte de vente, des stipulations du cahier des charges ne caractérisait pas la volonté des parties de conférer, par une stipulation pour autrui, un caractère contractuel aux obligations qu'il prévoyait.

Titre

URBANISME - Zone d'aménagement concerté - Cession de terrains - Suppression de la zone - Cahier des charges - Caducité - Effets - Obligation contractuelle à la charge des acquéreurs - Volonté des parties - Caractérisation – Portée

Doctrine

- X. Couton, « Les cahiers des charges en ZAC ont la vie longue », *Construction-Urbanisme*, mai 2021, n° 5, comm. 61 ;
- A. Longuepee, « Urbanisme et lotissement – Mars – 7 avril 2021 », *Ann. loyers*, mai 2021, n° 5, p. 116 ;
- P. Soler-Couteaux, « Valeur contractuelle du cahier des charges en ZAC nonobstant sa caducité », *RD imm.*, mai 2021, n° 5, p. 295 ;
- C.-É. Bucher, « La contractualisation des stipulations d'un cahier des charges devenu caduc d'une ZAC », *JCP éd. N*, juin 2021, n° 23, 1214 ;
- D. Savoure, « La reproduction dans l'acte de vente des clauses du cahier des charges d'une ZAC », *Défrénois*, juillet 2021, n° 29, p. 28 ;

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 20-11.726 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Celui qui invoque la violation du droit au respect de sa vie privée et familiale et de son domicile, garanti par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, doit justifier d'un intérêt personnel à agir, en démontrant qu'il est victime de la violation alléguée.

Il s'ensuit qu'un propriétaire n'est pas recevable à invoquer la violation du droit à la vie privée et familiale de ses locataires.

Titres

CONVENTION DE SAUVEGARDE DES DROITS DE L'HOMME ET DES LIBERTES FONDAMENTALES

Article 8 - Respect de la vie privée et familiale - Atteinte - Conditions pour s'en prévaloir - Intérêt à agir - Caractérisation - Défaut - Application diverses - Propriétaire invoquant la violation du droit à la vie privée et familiale de ses locataires.

ACTION EN JUSTICE - Intérêt - Intérêt né et actuel - Caractérisation - Défaut - Applications diverses - Propriétaire invoquant la violation du droit à la vie privée et familiale de ses locataires

Doctrine

- P. Cornille , « Pour échapper à la remise en état ou la démolition en vertu de l'article 8 de la CEDH, il faut être domicilié soi-même dans l'immeuble irrégulièrement édifié », *Construction-Urbanisme*, mai 2021, n° 5, comm. 64 ;
- Y. Strickler, « Intérêt personnel à agir », *Procédures*, mai 2021, n° 5, comm. 129 ;
- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D.*, juin 2021, n° 19, p. 1048 ;
- S. Lacroix-De Sousa, « Panorama – Droit des biens - Chronique du droit des biens (janvier – mai 2021) », *RLDC*, juin 2021, n° 193, 6951 ;

3e Civ., 12 mai 2021, pourvoi n° 19-25.226 (FS-P)

Sommaire

Lorsqu'il exerce son droit, le titulaire du droit de préemption, au profit duquel la vente a été effectivement conclue, est tenu de prendre en charge la rémunération de l'intermédiaire incombant à l'acquéreur pressenti, auquel il est substitué, dès lors que le montant de la commission et la partie qui en est tenue sont mentionnés dans l'engagement des parties et dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Titres

URBANISME - Préemption - Exercice - Prix - Eléments - Commission d'agence - Condition
URBANISME - Préemption - Exercice - Prix - Eléments - Eléments figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner
AGENT IMMOBILIER - Commission - Opération effectivement conclue - Vente d'immeuble - Droit de préemption - Exercice – Portée

Rapprochements

1re Civ., 28 octobre 2003, pourvoi n° 01-00.814, Bull. 2003, I, n° 209 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 26 septembre 2007, pourvoi n° 06-17.337, Bull. 2007, III, n° 158 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- C. Sizaire, « Exercice du droit de préemption urbain et droit à commission », *Construction - Urbanisme*, juillet 2021, n° 7, comm. 99 ;
- P. Grosser, D. Houtchief, G. Loiseau, G. Virassamy et Y-M Serinet, « Droit des contrats - Chronique » *JCP éd. G.*, juillet 2021, n° 28, doctr. 787 ;
- J.-F. Struillou, « Exercice du droit de préemption et honoraires de négociation stipulés dans une promesse unilatérale de vente », *RD imm.*, juillet-août 2021, n° 7-8, p. 411 ;
- G. Gil, « Vente immobilière, 15 avril 2021 – 15 mai 2021 », *Ann. loyers*, juillet-août 2021, n° 7-8, p. 101 ;
- F. Roussel, « Droit de préemption (agent immobilier) : paiement de la commission par la commune », *D.*, octobre 2021, n°35, p.1860 ;

3e Civ., 27 mai 2021, pourvoi n° 20-23.287 (FS-P)

Sommaire

S'il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de statuer sur l'action d'une commune tendant, sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, à la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur une propriété privée, il appartient à la juridiction administrative de statuer sur l'existence d'un permis de construire tacite, né du silence gardé par l'administration à l'expiration du délai d'instruction de la confirmation de la demande de permis de construire formée

par le pétitionnaire sur le fondement de l'article 600-2 du code de l'urbanisme, avant que le jugement d'annulation de la décision qui a refusé de délivrer le permis de construire ne soit définitif.

Titres

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Démolition d'une construction irrégulière - Compétence exclusive

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Exclusion - Cas - Contentieux de l'urbanisme - Applications diverses - Litige relatif à l'existence d'un permis de construire tacite

SEPARATION DES POUVOIRS - Acte administratif - Appréciation de la légalité, de la régularité ou de la validité - Incompétence judiciaire - Urbanisme - Permis de construire - Litige relatif à l'existence d'un permis de construire tacite

Doctrine

- A. Longuépée, « Urbanisme et lotissement – Mai 2021 », *Ann. loyers, juillet-août 2021*, n° 7-8, p. 121 ;

[3e Civ., 10 juin 2021, pourvoi n° 19-25.037 \(FS-P+B+R\)](#)

Sommaire n° 1

La demande indemnitaire formée contre une commune, résultant de la privation de la plus-value née de la revente de parcelles après l'exercice du droit de délaissement, porte sur une créance soumise à la prescription quadriennale de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968, laquelle doit être invoquée avant que la juridiction saisie du litige en première instance se soit prononcée sur le fond.

Titres

URBANISME - Plan d'occupation des sols - Terrain réservé pour une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert - Délaissement - Mise en oeuvre - Effets - Droit de rétrocession - Défaut - Immeuble n'ayant pas reçu la destination prévue - Revente de l'immeuble - 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 - Demande - Prescription - Prescription quadriennale - Créance sur une commune - Application - Portée

COMMUNE - Créance sur une commune - Prescription quadriennale – Application - Urbanisme - Perte de la plus-value née de la revente de parcelles après l'exercice du droit de délaissement - Créance en résultant

LOIS ET REGLEMENTS – Application – Commune - Créance sur une commune - Déchéance quadriennale - Loi du 31 décembre 1968 - Urbanisme - Indemnité- Créance résultant de la perte de la plus-value née de la revente de parcelles après l'exercice du droit de délaissement

Rapprochement:

3e Civ., 13 mai 1987, pourvoi n° 85-70.336, Bull. 1987, III, n° 101 (cassation)

Sommaire n° 2

Lorsque la Cour de cassation a opéré elle-même un contrôle de proportionnalité, le moyen qui tend à remettre en cause le contrôle de proportionnalité surabondamment exercé par la cour d'appel de renvoi est inopérant.

Titre

CASSATION – Moyen - Moyen inopérant - Moyen remettant en cause le contrôle de proportionnalité exercé par la juridiction de renvoi – Conditions - Détermination

Doctrine

- A. Longuépée, « Plan d'occupation des sols-Emplacement réservé-Délaissement-Revente comme terrain à bâtir-Dommages et intérêts-Prescription », *Ann. loyers, septembre 2021*, n° 9, p. 117 ;

Vente immobilière

[3e Civ., 14 janvier 2021, pourvoi n° 19-24.881 \(FS-P\)](#)

Sommaire

Le rejet de la demande principale en nullité d'une vente pour dol dirigée contre le vendeur ne fait pas obstacle à une demande subsidiaire en responsabilité quasi-délictuelle formée contre le professionnel chargé de la commercialisation du programme d'investissement immobilier défiscalisé et en indemnisation du préjudice en résultant pour les acquéreurs demeurés propriétaires du bien

Titre

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Consentement - Dol - Sanctions - Action en nullité de la vente - Rejet - Action en responsabilité délictuelle - Cumul.

Rapprochements

1re Civ., 25 juin 2008, pourvoi n° 07-18.108, Bull. 2008, I, n° 184 (2) (cassation partielle), et l'arrêt cité

Com., 10 juillet 2012, pourvoi n° 11-21.954, Bull. 2012, IV, n° 149 (cassation)

Doctrine

- V. Zalewski-Sicard, « VEFA et responsabilité quasi délictuelle du professionnel chargé de la commercialisation », *Gaz. Pal., mai 2021*, n° 19, 421y6 ;

- H. Heugas-Darraspen, « Quelle évaluation pour la perte de chance sur la valeur d'un investissement immobilier locatif défiscalisé en outre-mer ? », *RD imm., avril 2021*, n° 4, p. 226 ;

- M. Dugue, « Quel préjudice réparable en cas de défaut d'information sur les risques d'une opération de défiscalisation ? », *Gaz. Pal., avril 2021*, n° 15, p. 26 ;

- L. Leveneur, « Où l'investissement immobilier défiscalisé outre-mer se termine par l'indemnisation de la perte de chance de réaliser un investissement plus rentable », *Contrats, Concurrence, Consommation, avril 2021*, n° 4, comm. 53 ;

- S. Piedelievre, « Droit de l'immeuble », *JCP éd. N, mars 2021*, n° 12, 1140 ;

- G. Gil, « Vente immobilière, décembre 2020 – 15 janvier 2021 », *Annales des loyers, mars 2021*, n° 3, p. 96 ;

- C. Sizaire, « Responsabilité (quasi-délictuelle) du commercialisateur », *Construction-Urbanisme, mars 2021*, n° 3, comm. 44 ;

[3e Civ., 14 janvier 2021, pourvoi n° 20-11.224 \(F-P\)](#)

Sommaire

Un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu par une promesse de vente est conforme aux stipulations contractuelles.

Titres

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Obtention d'un prêt -

Non-réalisation - Demande de prêt conforme à la convention des parties - Preuve - Montant inférieur du prêt au montant maximal prévu
PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Crédit immobilier - Immeuble - Promesse de vente - Condition suspensive - Obtention d'un prêt - Non-réalisation - Demande de prêt conforme à la promesse - Preuve - Montant inférieur du prêt au montant maximal prévu

Rapprochement

3e Civ., 30 janvier 2008, pourvoi n° 06-21.117, Bull. 2008, III, n° 22 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- H. Barbier, « De la non-conformité des démarches du débiteur d'une condition suspensive aux prévisions contractuelles », *RTD civ.*, juin 2021, n° 2, p. 408 ;
- M. Bouirat, « L'obtention d'un prêt d'un montant inférieur à celui prévu dans la promesse emporte réalisation de la condition », *Defrénois*, mai 2021, n° 19-20, p. 27 ;
- D. Houtcieff, « Condition suspensive : qui peut le moins est-il censé pouvoir le plus ? », *Gaz. Pal.*, avril 2021, n° 14, p. 32 ;
- L. Leveneur, « Vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt : lorsque les acquéreurs sous condition ont demandé et obtenu un prêt d'un montant inférieur au maximum envisagé dans la condition suspensive, celle-ci est réalisée », *Contrats, Concurrence, Consommation*, avril 2021, n° 4, comm. 55 ;
- S. Piedelievre, « Conséquences de l'obtention d'un prêt d'un montant inférieur à celui prévu par l'avant-contrat », *JCP éd. N*, février 2021, n° 5, act. 197 ;
- J.-B. Seube, M.-P. Dumont, Ph. Grignon et R. Loir, « Technique contractuelle », *JCP éd. E*, juillet 2021, n° 28, 1358 ;

3e Civ., 11 février 2021, pourvoi n° 20-11.037 (FS-P+L)

Sommaire

Si la restitution des fruits générés par le bien depuis la vente constitue une conséquence légale de l'anéantissement du contrat, le juge ne peut la prononcer d'office, dès lors qu'en application des dispositions des articles 549 et 550 du code civil, une telle restitution est subordonnée à la bonne foi du possesseur.

Titre

VENTE - Résolution - Effets - Restitution des fruits - Restitution des fruits effectivement perçus - Conditions - Possesseur de bonne foi - Office du juge

Rapprochement

3e Civ., 29 juin 2005, pourvoi n° 04-12.987, Bull. 2005, III, n° 148 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- « Règles communes - extinction de la vente - résolution - effets - remise des parties en l'état antérieur », *RJDA*, mai 2021, n° 5, 300 ;
- B. Vial-Pedroletti, « Anéantissement de la vente et restitution des loyers : le juge peut-il prononcer d'office la restitution des fruits ? », *Loyers et copr.*, mai 2021, n° 5, comm. 67 ;
- F. Julienne, « Chronique d'actualité de droit civil de l'entreprise (octobre 2020 - février 2021) - Résolution d'une vente immobilière : la restitution des loyers n'est pas automatique », *RLDC*, mai 2021, n° 192, 6929 ;
- G. Gil, « Vente immobilière, 15 janvier – février 2021 », *Ann. loyers*, avril 2021, n° 4, p. 101 ;
- F. Cohet, « Sort des fruits en cas de résolution de la vente », *AJDI*, octobre 2021, n°10, p.711 ;
- P. Grosser, D. Houtcieff, G. Loiseau, G. Virassamy et Y.-M. Serinet, « Droit des contrats -

Chronique », *JCP éd. G.*, juillet 2021, n° 28, doctr. 787 ;

3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-22.971 (FS-P)

Sommaire

Il incombe au bénéficiaire d'un droit de préférence et de préemption qui sollicite l'annulation de la vente et sa substitution dans les droits du tiers acquéreur de rapporter la double preuve de la connaissance, par celui-ci, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, sans qu'il puisse être reproché à l'acquéreur professionnel de ne pas s'être informé des intentions du bénéficiaire.

Titres

VENTE - Pacte de préférence - Violation - Sanction - Substitution du bénéficiaire à l'acquéreur - Condition - Mauvaise foi - Caractérisation - Cas - Double connaissance du pacte et de l'intention de son titulaire - Charge de la preuve - Détermination - Portée

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Obligation de faire ou de ne pas faire - Obligation de ne pas faire - Exécution forcée - Exclusion - Cas - Impossibilité juridique - Applications diverses - Cession à un tiers de bonne foi d'un bien faisant l'objet d'un pacte de préférence

VENTE - Pacte de préférence - Violation - Sanction - Annulation de la vente - Conditions - Charge de la preuve - Détermination - Portée

Rapprochements

Ch. mixte., 26 mai 2006, pourvoi n° 03-19.376, Bull. 2006, Ch. mixte, n° 4 (rejet), et les arrêts cités 3e Civ., 14 février 2007, pourvoi n° 05-21.814, Bull. 2007, III, n° 25 (2) (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- M. Latina, « Le tiers acquéreur, même professionnel, n'a pas à s'enquérir de l'intention du bénéficiaire d'un pacte de préférence », *RDC*, juin 2021, n° 2, p. 15 ;

- H. Lecuyer, « En matière de pacte de préférence, l'acheteur n'a pas à être curieux », *Défrénois*, juillet 2021, n° 29, p. 27 ;

- « Règles communes - pacte de préférence – violation - sanctions », *RJDA*, juillet 2021, n° 7, 459 ;

- J.-B. Seube, M.-P. Dumont, P. Grignon et R. Loir, « Technique contractuelle », *JCP éd. E*, juillet 2021, n° 28, 1358 ;

- F. Cohet, « Violation d'un pacte de préférence et charge de la preuve », *AJDI*, octobre 2021, n°10, p.713 ;

3° Civ., 18 mars 2021, pourvoi n° 20-16.354 (FS-P)

Sommaire

La formalité de la mention manuscrite exigée par l'ancien article L. 312-17 du code de la consommation ne s'applique pas à la promesse de vente consentie par un acte reçu en la forme authentique par un notaire.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Mention manuscrite prescrite par l'article L. 312-17 du code de la consommation - Domaine d'application - Exclusion - Promesse consentie par acte authentique

Rapprochements

Com., 6 juillet 2010, pourvoi n° 08-21.760, Bull. 2010, IV, n° 118 (cassation)

Com., 14 juin 2017, pourvoi n° 12-11.644, Bull. 2017, IV, n° 82 (rejet)

Doctrine

- J. Bruttin, « La mention manuscrite de renonciation à l'obtention d'un crédit immobilier : de l'exclusion de l'acte authentique à l'insertion dans le contrat électronique », *RD imm., juin 2021*, n° 6, p. 345 ;

- F. Burgaud, « Promesse de vente immobilière notariée : nul besoin de mention manuscrite sur le recours à un crédit », *RJDA*, n° 8-9, 2021, p. 763 ;

- G. Gil, « Vente immobilière – 15 mars 2021 – 15 avril 2021 », *Ann. loyers, juin 2021*, n° 6, p. 103 ;

- J.-B. Seube, M.-P. Dumont, P. Grignon et R. Loir, « Technique contractuelle », *JCP éd. E, juillet 2021*, n° 28, 1358 ;

- C. Sizaire, « Renonciation à la condition suspensive et mention manuscrite », *Construction-Urbanisme, juin 2021*, n° 6, comm. 87 ;

3e Civ., 23 juin 2021, pourvoi n° 20-17.554 (FS-B)

Sommaire

Le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

Ayant relevé que le promettant a donné son consentement à la vente sans restriction et que la levée de l'option par les bénéficiaires est intervenue dans les délais convenus, une cour d'appel retient à bon droit que la rétractation du promettant ne constitue pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente et que celle-ci est parfaite.

Titres

VENTE - Promesse de vente - Promesse unilatérale - Promettant - Obligations - Nature - Engagement définitif de vendre - Effets - Rétractation - Possibilité (non) – Portée.

VENTE - Promesse de vente - Promesse unilatérale - Option - Exercice - Exercice pendant le délai - Rétractation antérieure du promettant - Effet

Rapprochements

3e Civ., 11 mai 2011, pourvoi n° 10-12.875, Bull. 2011, III, n° 77 (cassation), et l'arrêt cité

3e Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 19-40.028, Bull., (QPC - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel)

Doctrine

- P. Pierre, « Non bis repetita... Revirement sur la rétractation du débiteur d'une promesse unilatérale de vente », *JCP éd. N, juillet 2021*, n° 27, 1252 ;

- P. Grosser, D. Houtchief, G. Loiseau, G. Virassamy et Y.-M. Serinet, « Droit des contrats – Chronique », *JCP éd. G., juillet 2021*, n° 28, doctr. 787 ;

- « Vente (promesse unilatérale) : pas de possibilité de rétractation », *D., juillet 2021*, n° 23, p. 1237

- « Promesse unilatérale de vente et rétractation du promettant : revirement de jurisprudence », *Defrénois, juillet 2021*, n° 27, p. 5

- N. Randoux, « La nouvelle rétractation du promettant », *Defrénois, octobre 2021*, n° 41, p. 21 ;

- I. Najjar, « Promesse de vente : un régime juridique désormais unifié », *JCP, éd. G, 2021*, n° 35, 858 ;

- D. Houtchieff, « Rétractation de la promesse unilatérale de vente : revirement « in extremis », *Gaz. Pal., septembre 2021*, n° 31, p. 22 ;

- L. Molina, « L'unité contractuelle de la promesse et de la vente », *RD, 2021*, n° 29, p. 1574 ;

- C.-E. Bucher, « Promesse unilatérale de vente : la troisième chambre civile de la Cour de cassation rétracte sa jurisprudence Consorts Cruz », *Gaz. Pal. septembre 2021*, n° 30, p. 22 ;
- C. Grimaldi, « Rétractation du promettant : requiem pour la jurisprudence Consorts Cruz », *Defrénois, octobre 2021*, n°44, p.30 ;
- G. Maire, « Exécution forcée de la promesse unilatérale de vente : changement de cap ! », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, octobre 2021, n°10, alerte 33 ;
- D. Mainguy, « la rétractation du promettant ne constitue pas une circonstance propre à empêcher la formation de la vente - . - Revirement(s) et trompe l'oeil, à propos de l'arrêt du 23 juin 2021 et « l'abandon » de la jurisprudence Cruz », *JCP éd. E, octobre 2021*, n°42, doct. 1468 ;
- L. Leveneur, « Revirement de jurisprudence sur la rétractation du promettant », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, octobre 2021, n°10, commentaire 147 ;

[3e Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 20-14.743 \(F-B\)](#)

Sommaire

Fait une exacte application des articles 1626 et 1628 du code civil la cour d'appel qui retient que le vendeur, tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel, telle la possession trentenaire, ne peut l'évincer en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu, mais dont il a conservé la possession, l'acquéreur étant toujours recevable, dans ce cas, à lui opposer l'exception de garantie qui est perpétuelle.

Titres

VENTE - Garantie - Eviction - Fait du vendeur - Vendeur demeuré en possession - Prescription acquisitive - Exception de garantie opposée par l'acquéreur - Caractère perpétuel
 PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Conditions - Possession - Possession trentenaire de la chose vendue - Exclusion - Cas - Garantie d'éviction due par le vendeur - Exception de garantie opposée par l'acquéreur - Exception perpétuelle

Rapprochement

3e Civ., 13 juillet 2010, pourvoi n° 09-13.472, Bull. 2010, III, n° 147 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- J.-M. Roux, « Prescription acquisitive- Vendeur-Obligation de garantie- Obstacle à l'usucapion (oui) », *Ann. des Loyers, septembre 2021*, n° 9, p. 114 ;
- M. Luchel, « La garantie d'éviction : bouclier de l'acquéreur contre le vendeur-possesseur invoquant l'usucapion », *Defrénois, octobre 2021*, n°44, p.33 ;

[3e Civ., 8 juillet 2021, pourvoi n° 20-15.669 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Ayant prononcé la résolution d'une vente d'un immeuble sur le fondement de la garantie des vices cachés, une cour d'appel en déduit exactement que l'acquéreur, qui a, par l'effet rétroactif de la résolution de la vente, perdu sa qualité de propriétaire du bien, n'est pas recevable à agir sur le fondement de la garantie décennale.

Titre

VENTE - Immeuble - Résolution - Effets - Garantie décennale - Qualité à agir - Acquéreur de l'immeuble - Exclusion

Rapprochement

3e Civ., 18 octobre 2018, pourvoi n° 17-14.799, III, (cassation partielle)

Doctrine

- « Effet rétroactif de la résolution d'une vente : conséquences sur les actions en garantie décennale et en responsabilité de l'acquéreur », *JCP éd.N, juillet 2021*, n° 29, 748 ;
- M. Poumarede, « La résolution de la vente chasse la garantie décennale du vendeur après achèvement », *RD imm., septembre 2021*, n° 9, p. 488 ;
- B. Brignon, « Société civile immobilière », *Ann. loyers, octobre 2021*, n°10, p.89 ;
- V. Garnier-Vigier, « Vices cachés dans la vente après achèvement : l'acquéreur doit mesurer la portée du choix de ses actions », *Defrénois, octobre 2021*, n°44, p.35 ;
- M. Zavarro et J. Zavarro, « Construction », *Ann. loyers, octobre 2021*, n°10, p.105 ;

[3e Civ., 16 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.625 \(FS-B+C\)](#)

Sommaire

Le point de départ du délai de prescription d'une action en responsabilité extra-contractuelle demeure déterminé en application des dispositions de l'article 2270-1 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, lorsque le délai a commencé à courir avant l'entrée en vigueur de ce texte et la durée de la prescription résultant du nouvel article 2224 s'applique aux prescriptions en cours à compter du 19 juin 2008, sans que la durée totale puisse excéder la durée de dix ans prévue par l'article 2270-1 du code civil.

Dès lors, viole l'article 26, II, de la loi 2008-561 du 17 juin 2008 et l'article 2 du code civil, la cour d'appel qui détermine le point de départ du délai de prescription en application de l'article 2224 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi 2008-561 du 17 juin 2008, alors qu'elle avait relevé que l'action en responsabilité extra-contractuelle prenait sa source dans un contrat conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi.

Titre

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription décennale - Article 2270-1 du code civil - Domaine d'application - Action en responsabilité extracontractuelle - Délai - Point de départ - Détermination - Application de la loi nouvelle - Effet

Rapprochement

3e Civ., 24 janvier 2019, pourvoi n° 17-25.793, Bull., (rejet)

[3e Civ., 16 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.623 \(FS-B+C\)](#)

Sommaire

Ne tire par les conséquences de ses propres constatations et viole l'article 2234 du code civil, la cour d'appel qui, pour déclarer prescrite une action en responsabilité délictuelle engagée contre des notaires par des vendeurs, retient que ceux-ci avaient connaissance de la réalisation du dommage à compter de la date de réitération de l'acte authentique de vente, de sorte que celle-ci constitue le point de départ de la prescription, après avoir relevé que les vendeurs étaient, au moment de la réitération, dans un état de sujétion psychologique, ce dont il résultait que la prescription n'avait pas pu commencer à courir à cette date.

Titres

OFFICIERS PUBLICS ET MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Action en responsabilité - Prescription - Suspension - Impossibilité d'agir - Appréciation - Cas - Etat de sujétion

psychologique des vendeurs au moment de la réitération de l'acte authentique de vente
PRESCRIPTION CIVILE - Suspension - Causes - Impossibilité d'agir - Appréciation - Cas - Etat de sujétion psychologique des vendeurs au moment de la réitération de l'acte authentique de vente
OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Action en responsabilité - Prescription - Point de départ - Découverte du dommage par la victime - Détermination - Exclusion - Cas
RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Dommage - Réparation - Action en responsabilité - Prescription - Point de départ - Date de la manifestation du dommage - Détermination - Exclusion - Cas

Doctrine

- «Point de départ de l'action en responsabilité délictuelle du vendeur », *Defrénois*, septembre 2021, n° 40, p. 19 ;

[3e Civ., 30 septembre 2021, pourvoi n° 20-15.354, 20-16.156 \(FS-B\)](#)

Sommaire

A défaut de clause relative à l'absence de pollution dans l'acte de vente, l'inconstructibilité d'un terrain en raison de la présence d'hydrocarbures constitue non un défaut de conformité, mais un vice caché de la chose vendue.

Titres

VENTE - Garantie - Vices cachés - Définition - Terrain à bâtir - Caractère inconstructible - Présence d'hydrocarbures
VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en résultant - Action fondée sur la non-conformité de la chose - Exclusion
VENTE - Garantie - Vices cachés - Définition - Défaut rendant la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée
VENTE - Vendeur - Obligations - Délivrance - Inexécution - Défaut de conformité - Exclusion - Cas - Terrain inconstructible en raison de la présence d'hydrocarbures

Rapprochements

3e Civ., 15 mars 2000, pourvoi n° 97-19.959, Bull. 2000, III, n° 61 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 8 juin 2006, pourvoi n° 04-19.069, Bull. 2006, III, n° 145 (cassation partielle)

Doctrine

- « L'inconstructibilité d'un terrain constitue un vice caché de la chose vendue », *JCP*, éd. N, 8 octobre 2021, n° 40, p. 14 ;
- « Aliénations successives d'un immeuble pollué, obligation de délivrance conforme et garantie des vices cachés », *Defrénois*, octobre 2021, n°44, p.7 ;

[3e Civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 20-18.514 \(FS-B\)](#)

Sommaire

Le promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente s'oblige définitivement à vendre dès la conclusion de l'avant-contrat, sans possibilité de rétractation, sauf stipulation contraire.

Encourt, dès lors, la censure, l'arrêt qui retient que la rétractation du promettant, intervenue avant la levée de l'option par les bénéficiaires de la promesse, avait fait obstacle à la réalisation de la vente.

Titres

VENTE- Promesse de vente - Promesse unilatérale - Promettant - Obligations - Nature - Engagement définitif de vendre - Effets - Rétractation - Possibilité (non) - Portée
VENTE - Promesse de vente - Promesse unilatérale - Option - Exercice - Exercice pendant le délai - Rétractation antérieure du promettant - Effet

Rapprochement

3e Civ., 23 juin 2021, pourvoi n° 20-17.554, Bull., (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- « Sanction de la rétractation du promettant : la Cour de cassation confirme son revirement », *Defrénois*, 18 novembre 2021, n° 47, p. 8 ;
- P. Oudot, « En matière de promesse, ce qui vaut pour la vente, vaut pour la revente », *JCP, éd. G*, 8 novembre 2021, n° 45, p. 2012 ;
- P. Noual, « Formation du contrat malgré la rétractation : la Cour de cassation persiste et signe », *JCP, éd. N*, 5 novembre 2021, n° 44, p. 7 ;

[3e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-21.439 \(FS-B\)](#)

Sommaire

En application des articles 1648, alinéa 1, et 2232 du code civil, l'action en garantie des vices cachés doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente.

Titres

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en garantie - Exercice - Durée - Limites - Prescription extinctive de droit commun - Délai butoir - Point de départ - Détermination - Portée
PRESCRIPTION CIVILE - Délai - Point de départ - Vente - Vices cachés - Action en garantie - Exercice - Durée - Détermination – Portée

Rapprochements

Com, 16 janvier 2019, pourvoi n° 17-21.477, Bull., (cassation partielle), et l'arrêt cité
3e Civ., 1er octobre 2020, pourvoi n° 19-16.986, Bull., (cassation partielle)
1re Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-13.493, Bull., (cassation partielle), et l'arrêt cité

QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ

[3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 20-40.061, 20-40.062 \(FS-P\)](#)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

4. La disposition contestée est applicable au litige, qui porte sur la fixation d'une indemnité d'éviction par le juge de l'expropriation au profit d'un locataire commerçant dont le relogement ou la réinstallation n'est pas assurée par l'expropriant.

5. Elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

6. La question posée présente un caractère sérieux en ce que cette disposition, qui permet aux locataires ou preneurs commerçants, artisans, industriels ou agricoles d'un bien exproprié d'obtenir un acompte, représentant la moitié du montant des offres de l'expropriant, est réservée aux locataires d'un bien ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation, à l'exclusion des locataires d'un bien ayant donné lieu à une cession amiable consentie à l'expropriant après déclaration d'utilité publique, est susceptible de porter atteinte aux principes d'égalité devant la loi et de la liberté d'entreprendre.

7. En conséquence, il y a lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Article L. 323-3 - Principe d'égalité - Liberté d'entreprendre - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- S. Trincial, « Expropriation, 30 décembre 2020 – janvier 2021 », *Annales des loyers*, mars 2021, n° 3, p. 121 ;

- S. Lacroix-de Sousa, « Panorama – Droit des biens - Chronique du droit des biens (janvier – mai 2021) », *RLDC*, juin 2021, n° 193, 6951 ;

- G. Hamel, « Modalités de versement des indemnités d'éviction aux locataires : renvoi d'une QPC », *AJDI*, juillet 2021, n° 9, p. 606 ;

Voir [CC n° 2021-897 QPC, 16 avril 2021](#) (décision de non conformité totale-effet différé)

3e Civ., 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 20-17.133, 20-17.134 (FS-P)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

4. Les dispositions contestées sont applicables au litige, qui porte sur l'évaluation de l'indemnité de dépossession revenant aux propriétaires de biens ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

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. La question posée présente un caractère sérieux.

7. En effet, la règle d'évaluation des biens expropriés selon leur usage effectif à la date de référence et sans prise en compte des changements de valeur intervenus depuis cette date, lorsqu'elle est appliquée à l'évaluation d'un bien destiné à être revendu par l'expropriant dans des conditions déjà déterminées et lui permettant de bénéficier d'une plus-value certaine, est de nature à créer un déséquilibre entre les intérêts de l'exproprié et ceux de l'expropriant, celui-ci étant protégé de la spéculation foncière qui aurait pu bénéficier à l'exproprié, tout en étant assuré d'en tirer lui-même profit.

8. Ces dispositions sont donc susceptibles, dans une telle hypothèse, de porter atteinte à l'exigence

selon laquelle nul ne peut être privé de sa propriété que sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

9. En conséquence, il y a lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Article L. 322-2, alinéas 2 et 4 - Droit de propriété - Article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel

Rapprochement

3e Civ., 1er avril 2021, pourvoi n° 21-40.004, Bull., (renvoi au Conseil constitutionnel)

Doctrine

- G. Hamel, « Estimation d'un bien exproprié revendu ultérieurement par l'expropriant : renvoi de QPC », *AJDI*, mai 2021, n° 5, p. 377 ;

Voir [CC n° 2021-915/916 QPC, 11 juin 2021](#) (décision de conformité)

3e Civ., 1^{er} avril 2021, pourvoi n° 21-40.004 (FS-P)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

3. La disposition contestée est applicable au litige.

4. Elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

5. La question posée présente un caractère sérieux.

6. En effet, la règle d'évaluation des biens expropriés selon leur usage effectif à la date de référence et sans prise en compte des changements de valeur intervenus depuis cette date, lorsqu'elle est appliquée à l'évaluation d'un bien destiné à être revendu par l'expropriant dans des conditions déjà déterminées et lui permettant de bénéficier d'une plus-value certaine, est de nature à créer un déséquilibre entre les intérêts de l'exproprié et de l'expropriant, celui-ci étant protégé de la spéculation foncière qui aurait pu bénéficier à l'exproprié, tout en étant assuré d'en tirer lui-même profit.

7. Ces dispositions sont donc susceptibles, en l'absence d'une indemnisation spécifique dans une telle hypothèse, de porter atteinte à l'exigence selon laquelle nul ne peut être privé de sa propriété que sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

9. En conséquence, il y a lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Article L. 322-2 - Droit de propriété - Articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel

Rapprochement

3e Civ., 1er avril 2021, pourvoi n° 20-17.133, Bull., (renvoi au Conseil constitutionnel)

Doctrine

- G. Hamel, « Estimation d'un bien exproprié revendu ultérieurement par l'expropriant : renvoi de QPC », *AJDI*, mai 2021, n° 5, p. 377 ;
- S. Trincial, « Expropriation - 3 mars - 1er avril 2021 », *Ann. loyers*, juin 2021, n° 6, p. 123 ;

Voir [CC n° 2021-915/916 QPC, 11 juin 2021](#) (décision de conformité)

3e Civ., 15 décembre 2021, pourvoi n° 21-14.775 (FS-B)

Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. La disposition contestée est applicable au litige et n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

6. La question posée présente un caractère sérieux.

7. Alors qu'il est prévu par l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime que lorsque le preneur s'oppose à la reprise, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite, l'alinéa 3 de ce texte impose néanmoins au bailleur qui persiste dans son intention de reprendre le bien de délivrer un nouveau congé pour la fin de la période de prorogation, dans le délai prévu par l'article L. 411-47 du même code.

8. Dès lors, l'exercice par le preneur, moins de dix-huit mois avant d'atteindre l'âge de la retraite ou celui lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein, de son droit de s'opposer à la reprise du bien loué rend impossible la délivrance postérieure d'un congé respectant les conditions prévues à l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime.

9. De plus, un congé tardif est privé d'effet de sorte que le bail est renouvelé pour neuf ans à compter de l'expiration du bail précédent.

10. La disposition contestée par la question est donc susceptible, dans une telle hypothèse, de porter atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté d'entreprendre du bailleur exerçant son droit de reprise.

11. En conséquence, il y a lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité. »

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail rural - Code rural et de la pêche maritime - Article L. 411-58, alinéa 3 - Droit de propriété - Liberté d'entreprendre - Caractère sérieux - Renvoi au Conseil constitutionnel

DIVERS

[3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-12.564 \(F-P\)](#)

Sommaire

Selon l'article 1037-1 du code de procédure civile, la déclaration de saisine sur renvoi de cassation est signifiée par son auteur aux autres parties à l'instance ayant donné lieu à la cassation, dans les dix jours de la notification par le greffe de l'avis de fixation, à peine de caducité de cette déclaration, relevée d'office par le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président de la cour d'appel.

Il en résulte que le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président dispose, jusqu'à son dessaisissement, d'une compétence exclusive pour connaître de cet incident, dont il doit dès lors être saisi, à peine d'irrecevabilité, par des conclusions qui lui sont spécialement adressées.

La partie, qui est en mesure de soulever cet incident en prenant de telles conclusions, n'est par conséquent pas recevable à critiquer la cour d'appel de ne pas user de la faculté, qu'elle-même tient de l'article 50 du code de procédure civile, de relever d'office cette caducité.

Il en résulte qu'est inopérant le moyen, qui se prévaut de la compétence de la cour d'appel pour connaître de cet incident, sans alléguer avoir saisi le président de la chambre ou le magistrat désigné par le premier président de conclusions tendant à la caducité de la déclaration d'appel.

Titre

CASSATION - Juridiction de renvoi - Cour d'appel - Procédure - Procédure avec représentation obligatoire - Déclaration de saisine - Notification dans les 10 jours - Défaut - Caducité - Incident - Compétence exclusive - Président de la chambre ou magistrat désigné par le premier président

Rapprochement

2e Civ., 22 octobre 2020, pourvoi n° 19-21.864, Bull., (rejet)

Doctrine

- N. Damas, « Bail d'habitation, mai 2020 - mars 2021 », *D.*, juin 2021, n° 19, p. 1048 ;

[3e Civ., 30 septembre 2021, pourvoi n° 20-14.387 \(FS-B\)](#)

Sommaire

En prévoyant que la redevance doit varier proportionnellement au tonnage extrait, l'article L. 333-7 du code minier exclut son caractère forfaitaire, de sorte que les contrats passés pour la cession du droit d'exploitation de carrières similaires qui prévoient une redevance forfaitaire ne peuvent être pris en compte en vue de la fixation du montant de la redevance par le juge judiciaire.

Titre

CARRIERES- Droit d'exploitation - Concession - Redevance - Fixation judiciaire - Caractère forfaitaire - Possibilité (non)

3e Civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 20-18.305 (FS-B)

Sommaire

Le pourvoi en cassation fondé sur une contrariété de jugements, lorsque deux décisions, même non rendues en dernier ressort, sont inconciliables et qu'aucune d'elles n'est susceptible d'un recours, doit, à peine d'irrecevabilité, être dirigé contre toutes les parties concernées par les dispositions des deux décisions attaquées, qui ont intérêt à y défendre.

Il importe peu, à cet égard, que le pourvoi ne tende à l'annulation que de la seule décision faisant grief au demandeur, dès lors que la Cour de cassation peut décider d'annuler l'une ou l'autre décision ou les deux.

Titre

CASSATION - Contrariété de décisions - Conditions - Décisions inconciliables - Pourvoi dirigé contre toutes les parties ayant intérêt à y défendre – Recevabilité

Rapprochements

2e Civ., 17 novembre 1982, pourvoi n° 81-11.002, Bull. 1982, II, n° 144 (irrecevabilité)

Soc., 7 mai 1987, pourvoi n° 86-60.315, Bull. 1987, V, n° 281 (irrecevabilité), et les arrêts cités

3e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-18.432 (FS-B)

Sommaire

Ce n'est que lorsque la fraude du débiteur a empêché le créancier d'exercer l'action paulienne que le point de départ du délai de prescription en est reporté au jour où il a effectivement connu l'existence de l'acte fait en fraude de ses droits.

Dès lors, une cour d'appel retient exactement que, le créancier étant réputé avoir eu connaissance de l'acte d'appauvrissement dès la date de sa publication au service de la publicité foncière, l'action paulienne qu'il engage plus de cinq ans après cette date est prescrite.

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 donation-partage de la nue-propriété d'un immeuble d'habitation

ACTION PAULIENNE - Exercice - Prescription - Point de départ - Détermination - Portée

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Actions personnelles ou mobilières - Point de départ - Détermination - Portée

Rapprochement

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-17.156, Bull., (cassation)