

Éditorial de Pascal Chauvin, président de la 3^e chambre civile

Cher lecteur,

C'est pour moi un très grand plaisir de vous présenter la première Lettre de la troisième chambre civile.

Un réel plaisir, d'abord, parce que, naturellement, cette Lettre est une occasion de mieux faire connaître la jurisprudence de la Cour de cassation en matière immobilière.



Mieux faire connaître, cela signifie, au-delà même de la mise en ligne des arrêts rendus sur les divers sites juridiques, permettre à celles et à ceux qui sont à l'origine de ces décisions d'en préciser tout le sens, toute la substance et toute la portée, avant de les voir confronter aux réactions, tantôt du théoricien du droit, tantôt du praticien du droit, tantôt de l'observateur éclairé du droit, que, cher lecteur, vous pouvez être.

Certes, après une tradition bi-séculaire de rédaction brève et concise, en « attendus », la Cour de cassation a aujourd'hui achevé sa mutation : désormais, elle rend des arrêts en style direct et a recours de plus en plus fréquemment à une motivation dite « développée » ou « enrichie » de ses arrêts, laquelle vise à davantage expliquer ou expliciter les raisons qui ont présidé à l'adoption de la solution.

Mais il faut tout de même rappeler que la motivation enrichie ou développée n'intervient principalement que lorsque la Cour de cassation énonce une règle de droit nouvelle, remet en cause une jurisprudence établie, exerce un contrôle de proportionnalité ou encore pose une question préjudicielle.

Un réel plaisir, ensuite, parce que cette rencontre par Lettre interposée est une opportunité de faire découvrir la troisième chambre civile de la Cour de cassation, qui a pourtant plus de cinquante années d'existence.

En effet, sans même parler du grand public, je suis persuadé que bon nombre de professeurs de droit et de professionnels de l'immobilier ne savent pas précisément la réalité que recouvre la troisième chambre civile qui n'est pas la plus connue des chambres de la Cour de cassation.

Loin des affaires médiatisées qui sont traitées par d'autres chambres et qui font parfois la première page des grands quotidiens nationaux, la troisième chambre civile juge ses pourvois dans un climat paisible et serein, qui n'exclut toutefois pas des discussions passionnées lors de ses délibérés.

Unité et diversité : tels sont les maîtres mots qui me viennent à l'esprit pour caractériser la troisième chambre civile

Unité, cela va sans dire car la troisième chambre civile connaît de tout le droit immobilier et, si, de temps à autre, il est question de transferts de contentieux d'une chambre de la Cour de cassation à une autre afin de rechercher de meilleurs équilibres, nous nous heurtons à un écueil lorsqu'il s'agit de la troisième chambre civile tant ses attributions forment un ensemble parfaitement cohérent qu'il serait inopportun de bouleverser.

Mais, sous cette apparente unité, se cache une formidable diversité puisque la troisième chambre civile connaît de très nombreuses matières que je me dois de citer de manière exhaustive : baux d'habitation, baux commerciaux, baux ruraux, expropriations, propriété immobilière comprenant revendication, servitudes, bornage, mitoyenneté..., ventes d'immeubles, copropriété, lotissement, remembrement, urbanisme, contrats d'entreprise et de travaux, responsabilité des architectes, entrepreneurs et promoteurs, hypothèques et privilèges immobiliers, publicité foncière, construction, assurance construction, société civile immobilière, promotion immobilière, crédit-bail immobilier, environnement et pollutions.

En outre, une telle diversité des matières s'accompagne - et j'aurais dû commencer par là - d'une diversité des femmes et des hommes qui composent la chambre.

Outre son président et deux greffiers, ainsi qu'une première avocate générale et cinq avocats généraux, la troisième chambre civile comprend quinze conseillers (onze hommes et quatre femmes), âgés de 55 à 67 ans, et neuf conseillers référendaires (six femmes et trois hommes, signe de la féminisation de la magistrature), âgés de 39 à 53 ans, venus d'horizons différents, et est organisée en deux sections, la section propriété-baux et la section construction-vente, qui siègent alternativement tous les quinze jours.

Dans un équilibre aujourd'hui parfait mais toujours fragile puisque soumis au gré des arrivées et des départs réguliers, chaque section, présidée par le président de la chambre, est composée de douze conseillers, dont le plus qualifié a le titre de doyen.

Chacun des conseillers et conseillers référendaires est spécialiste de deux ou trois matières et se voit attribuer chaque mois un nombre de pourvois tel que la troisième chambre civile rend environ deux mille décisions par an.

Outre le président, sept des quinze conseillers actuellement en fonctions ont été conseillers référendaires, la plupart dans cette chambre.

Enfin, depuis plusieurs années désormais, la troisième chambre civile compte, parmi ses conseillers, un conseiller en service extraordinaire, c'est-à-dire l'une de ces personnalités extérieures à la magistrature qui, en raison de leur compétence et de leur expérience, sont nommées pour dix ans à la Cour de cassation.

Les présentations étant maintenant faites, je vous propose d'entrer directement dans le vif du sujet et de vous plonger dans quelques arrêts rendus récemment par la troisième chambre civile, lesquels doivent être regardés, certes sous leur aspect doctrinal, mais également en considération de leurs conséquences pratiques.

Car tel est bien l'esprit de la Lettre des chambres de la Cour de cassation : publier des décisions qui intéressent, certes la communauté des juristes, mais aussi un public plus large, en particulier celui qui manifeste un certain intérêt pour le droit.

Je crois utile d'ajouter ici que la deuxième Lettre de la troisième chambre civile (à paraître le 1er mars) rendra compte d'arrêts, très attendus, qui seront rendus dans quelques semaines, à la suite d'un arrêt prononcé le 22 septembre 2020, en grande chambre, par la Cour de justice de l'Union européenne en matière de législation dite « Airbnb ».

Alors, cher lecteur, excellente nouvelle année et bonne lecture !

Architecte entrepreneur

Charge de la preuve du caractère exploitable du travail de l'architecte dont le contrat est résilié de plein droit

3E CIV., 12 NOVEMBRE 2020, POURVOI N° 19-21.764 >

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

Commentaire :

Un architecte, dont le contrat est résilié de plein droit pour manquement à ses obligations, a, en principe, droit au paiement de ses honoraires.

Le maître de l'ouvrage peut refuser de payer ces honoraires si le travail et les documents fournis par l'architecte sont inexploitables.

Il incombe au maître de l'ouvrage, qui a la charge de la preuve de l'extinction de son obligation à paiement, de démontrer que les prestations de l'architecte sont inexploitables.

Réception tacite de l'ouvrage après construction : date de la réception

3E CIV., 12 NOVEMBRE 2020, POURVOI N° 19-18.213 >

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

Commentaire :

La réception de l'ouvrage après des travaux de construction est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

Elle met fin au contrat de louage d'ouvrage, marque le début du délai d'épreuve de dix ans au cours duquel le maître de l'ouvrage pourra exiger l'indemnisation de la reprise des désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination et, surtout, la réception permet de mettre en jeu les assurances-construction obligatoires.

La réception peut être tacite.

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.

Cependant, la prise de possession et le paiement ne sont pas nécessairement concomitants.

Lorsque le paiement intégral des travaux intervient après la prise de possession de l'ouvrage (ou inversement), la date du second événement est celle de la réception tacite.

Bail (règles générales)

Sort du bail à la suite de violences commises à l'encontre des employés du bailleur par la personne hébergée par le locataire

3E CIV., 17 DÉCEMBRE 2020, POURVOI N° 18-24.823 >

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

Commentaire :

Les violences exercées par le locataire à l'encontre du bailleur constituent un manquement à l'obligation d'user paisiblement des locaux loués suivant leur destination, quel que soit le lieu de commission des faits.

Par ailleurs, le locataire est responsable des agissements des personnes qui vivent sous son toit.

En conséquence, les violences commises par le fils d'une locataire, hébergé par elle, à l'encontre des agents du bailleur social justifient la résiliation du bail, la circonstance que celles-ci aient été commises en dehors des lieux loués étant indifférente.

Un contrat de séjour n'est pas un contrat de bail

3E CIV., 3 DÉCEMBRE 2020, POURVOI N° 20-10.122 >

3E CIV., 3 DÉCEMBRE 2020, POURVOI N° 19-16.670 >

Le contrat de séjour au sens de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles est exclusif de la qualification de contrat de louage de chose. Il en résulte que la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie, prévue par l'article 1733 du code civil, ne lui est pas applicable.

Commentaire :

Le contrat de séjour, qui est régi par l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles, associe un hébergement et des services d'accompagnement ou d'aide à la personne du résident (repas, soins, loisirs...), variables selon son degré d'autonomie et de prise en charge.

Il recouvre des réalités très différentes comme l'illustrent les deux affaires qui étaient soumises à la Cour de cassation : hébergement au sein d'un établissement pour personnes âgées dépendantes (première affaire), appartement mis à la disposition du résident dans un lieu de vie proposant des services d'accompagnement (seconde affaire), chambre dans un centre d'aide par le travail, dans un centre d'insertion...

Lorsqu'un incendie trouve son origine dans le local où est hébergé le résident, la présomption de responsabilité du locataire, édictée par l'article 1733 du code civil, a-t-elle vocation à s'appliquer ?

La troisième chambre civile répond par la négative.

En effet, ce texte s'applique au contrat de louage de choses. Or, le contrat de séjour, qui comporte à la fois un hébergement et des prestations, diffère d'un simple bail d'habitation et n'est donc pas soumis aux règles régissant ce type de contrat. En conséquence, la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie ne s'applique pas au résident titulaire d'un contrat de séjour.

Bail commercial

Les clauses peuvent être déclarées réputées non écrites à tout moment

3E CIV., 19 NOVEMBRE 2020, POURVOI N° 19-20.405 >

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

Commentaire :

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, étaient « nuls et de nul effet » les clauses, stipulations et arrangements qui avaient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué en faveur du locataire par le statut des baux commerciaux (article L. 145-15 du code de commerce).

En application de l'article L. 145-60 du code de commerce, l'action en nullité d'une telle clause devait être engagée dans le délai de prescription de deux ans à compter de la signature du bail. Une clause contraire à l'ordre public se trouvait ainsi indirectement validée deux ans après la signature du bail.

La loi du 18 juin 2014 a substitué à la nullité le caractère « réputé non écrit » de ces clauses. Dès lors, quelle était l'incidence, en terme de prescription, de la sanction de ce « réputé non écrit » ? Aucune disposition légale n'est venue le préciser.

Dans d'autres matières, la jurisprudence a écarté l'application de délais de prescription aux actions tendant à déclarer des clauses réputées non écrites : c'est le cas, notamment, pour les clauses du règlement de copropriété et les clauses abusives.

La Cour de cassation a décidé en l'espèce que l'action tendant à déclarer réputée non écrite, en application de l'article L. 145-15 du code de commerce, une clause du bail commercial faisant échec au droit au renouvellement n'est pas soumise à prescription.

Cette solution est conforme à la volonté du législateur qui, en substituant le caractère réputé non écrit à la nullité, a soustrait ces actions à la prescription biennale de l'article L. 146-60 du code de commerce.

Bail d'habitation

Locations meublées de courte durée : l'usage du local au 1er janvier 1970 prévaut

3E CIV., 28 MAI 2020, POURVOI N° 18-26.366 >

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

Commentaire :

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation soumet à autorisation préalable le changement d'usage d'un bien destiné à l'habitation.

Ce texte connaît un regain d'actualité depuis que la loi du 24 mars 2014 lui a ajouté un dernier alinéa qui prévoit que le fait de louer « un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » constitue un changement d'usage au sens de ce texte.

Cette disposition suscite un contentieux abondant, communément dénommé « contentieux Airbnb ».

En l'espèce, la question portait sur la caractérisation d'un local « destiné à l'habitation » au sens de ce texte.

L'article L. 631-7 précité comporte deux précisions à cet égard, l'une concernant la nature des locaux

concernés, l'autre concernant la date de référence : « pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ».

Cette date a été choisie car il s'agit de la date de la dernière révision foncière, à laquelle les propriétaires ont été invités à remplir une déclaration dite « H2 », destinée à informer l'administration sur la consistance et l'usage de leur bien.

Qu'en est-il lorsque les éléments produits ne suffisent pas à établir que le bien était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, comme c'était le cas en l'espèce ? La preuve que le bien a été postérieurement affecté à l'habitation permet-elle de réputer le local à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 ?

La troisième chambre civile répond, là aussi, par la négative.

En effet, l'article L. 631-7 prévoit restrictivement les cas dans lesquels des événements postérieurs au 1er janvier 1970 justifient un changement d'usage. Aucune de ces hypothèses ne prend en considération un simple changement d'usage de fait.

La solution inverse aurait conduit à remettre en cause le dispositif prévu par le législateur, qui a entendu fixer une date de référence unique.

Location meublée de courte durée soumise à autorisation ou chambre d'hôte ?

3E CIV., 24 SEPTEMBRE 2020, POURVOI N° 18-22.142 >

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

Commentaire :

Une personne poursuivie par la ville de Paris pour avoir donné en location, pour de courtes durées, un appartement d'habitation sans avoir sollicité d'autorisation de changement d'usage, en violation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, se prévalait du régime des chambres d'hôte, soumis à simple déclaration, afin d'échapper au régime d'autorisation.

Elle-même, domiciliée dans un autre appartement situé dans le même immeuble, soutenait que le logement qu'elle donnait à bail constituait une « annexe » du sien.

Les « chambres d'hôtes » sont, aux termes de l'article L. 324-3 du code du tourisme, des « chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations », l'article D. 324-13 du même code précisant que cette activité implique la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner.

La question s'est posée de l'inclusion dans ce dispositif de chambres situées, non pas directement dans l'habitation principale de l'occupant, mais dans une annexe.

Une réponse ministérielle n° 11700 en date du 15 avril 2008 a précisé que « [...] la chambre d'hôte doit être située chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe. Les agriculteurs ont donc la possibilité de créer des chambres d'hôtes dans les bâtiments annexes à leur résidence que constituent, entre autres, les granges ».

Encore faut-il qu'il s'agisse réellement d'une annexe de l'habitation principale de l'habitant. Tel ne saurait être le cas d'un logement autonome et indépendant de celui de l'habitant et n'en constituant pas une annexe, comme c'était le cas en l'espèce.

Responsabilité contractuelle – Contrat d'entretien

Nature de l'obligation de sécurité d'une société chargée de la maintenance d'une porte automatique d'accès à un parking

3E CIV., 5 NOVEMBRE 2020, POURVOI N° 19-10.857 >

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

Commentaire :

Le dysfonctionnement d'une porte automatique d'accès à un parking peut provoquer de graves dommages corporels.

Le professionnel chargé de la maintenance de ce mécanisme est à l'évidence tenu à une obligation de sécurité.

Mais s'agit-il d'une obligation de moyen ou d'une obligation de résultat ?

Le débiteur d'une obligation de moyen promet de tout mettre en œuvre pour accomplir au mieux sa mission mais ne garantit pas le résultat. Pour engager sa responsabilité, le créancier de l'obligation doit prouver la faute du débiteur.

Le débiteur de l'obligation de résultat s'engage, quant à lui, à fournir un résultat. S'il n'y parvient pas, il est présumé responsable : le créancier est dispensé de rapporter la preuve d'une faute. Le débiteur de l'obligation de résultat ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en établissant qu'il s'est heurté à un cas de force majeure.

A l'instar de ce qui avait été décidé pour le professionnel responsable de la maintenance d'un ascenseur, il est ici jugé que celui qui est chargé de la maintenance d'une porte automatique d'accès à un parking est tenu d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité de l'appareil.

Servitude

Preuve de l'état d'enclave : un panneau de signalisation routière ne suffit pas

3E CIV., 17 DÉCEMBRE 2020, POURVOI N° 19-11.376 >

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

Commentaire :

Le propriétaire, qui revendique une servitude de passage pour accéder à son fonds, doit apporter la preuve de l'état d'enclave qu'il invoque.

Cet état d'enclave peut résulter d'un obstacle matériel, mais aussi d'une impossibilité d'accès tenant à un obstacle juridique, telle une décision administrative interdisant l'accès à la voie publique.

La présence d'un panneau de sens interdit sur un chemin d'accès à la voie publique suffit-il à caractériser l'état d'enclave ?

Pas si c'est contesté répond la troisième chambre civile : un panneau de signalisation routière n'est que la traduction matérielle d'une décision administrative qui en décide l'implantation et les caractéristiques ; dans la mesure où c'est à celui qui allègue que son fonds est enclavé d'en apporter la preuve, il lui incombe, s'il invoque un obstacle juridique empêchant l'accès à son fonds, de démontrer que cet obstacle, qui ne peut, en cas de contestation, être constitué par la seule présence d'un panneau de sens interdit implanté sur une voie d'accès, résulte d'une décision administrative prescrivant cette interdiction.

Vente immobilière

La nullité de la vente prévue par l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation est une nullité relative

3E CIV., 26 NOVEMBRE 2020, POURVOI N° 19-14.601 >

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

Commentaire :

Toute promesse de vente, qui a pour objet la cession d'un immeuble et dont la validité est supérieure à dix-huit mois, est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

Cette règle ne tend pas à sauvegarder l'intérêt général, mais elle a pour objectif de préserver l'intérêt privé du promettant qui immobilise son bien pour une longue durée. Il s'agit donc d'une nullité relative.

En conséquence, seul le promettant est fondé à se prévaloir de la nullité d'une promesse dont la durée serait supérieure à dix-huit mois, mais qui n'aurait pas été constatée par un acte authentique.

Point de départ du délai de prescription de l'action en résolution d'une promesse de vente

3E CIV., 1ER OCTOBRE 2020, POURVOI N° 19-16.561 >

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

Commentaire :

En matière de promesse de vente, sauf stipulation contraire, l'expiration du délai fixé pour la réitération de la vente par acte authentique ouvre le droit, pour chacune des parties, soit d'agir en exécution forcée de la vente, soit d'en demander la résolution et l'indemnisation de son préjudice.

Ces actions se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; en l'occurrence, le point de départ du délai correspond au jour où le titulaire du droit sait que son cocontractant refuse définitivement de signer l'acte authentique de vente.

Cette connaissance ne résulte donc pas de la seule absence de réitération de la promesse de vente à la date prévue par la promesse.

Pour fixer le point de départ du délai de prescription de l'action en résolution de la vente et en indemnisation du préjudice, le juge doit donc rechercher la date à laquelle le titulaire du droit a effectivement connaissance du refus de son cocontractant de concrétiser la vente, par exemple lorsque l'acquéreur informe le vendeur qu'il abandonne son projet immobilier et qu'il ne signera pas l'acte authentique de vente.