

Éditorial de Valérie Georget et Anne-Lise Collomp, conseillers référendaires à la 3e chambre civile, chargées de mission du président.

La Cour de cassation compte environ soixante-dix conseillers référendaires.

Actuellement, neuf d'entre eux, six femmes et trois hommes, sont affectés à la troisième chambre civile.

Qui sont-ils et d'où viennent-ils ?

Ces neuf magistrats, âgés en moyenne de 47 ans, ont été nommés à la Cour de cassation, alors qu'ils avaient entre 39 et 46 ans, après, environ, 15 ans de carrière (entre 11 et 19 ans).

Plutôt civilistes, la plupart ont, auparavant, occupé quatre ou cinq postes en majorité en qualité de juges puis vice-présidents dans des tribunaux alors dénommés de grande instance et d'instance. Une conseillère référendaire a exercé des fonctions en cour d'appel.

Deux d'entre eux ont été magistrats à l'administration centrale de la Justice (MACJ), plusieurs ont exercé des fonctions spécialisés (juge des enfants ou juge d'instruction) et deux ont été juges de l'expropriation.

Sept de ces magistrats ont accompli une carrière en région et deux d'entre-eux presque exclusivement dans des juridictions ou instances parisiennes.

Quelle réalité recouvre la fonction de conseiller référendaire à la troisième chambre civile de la Cour de cassation ?

Conjuguer conseiller référendaire et droit immobilier, c'est imaginer une vie professionnelle austère, solitaire, académique.

Elle est vécue comme exigeante, passionnante, multiple.

En premier lieu, les conseillers référendaires exercent les fonctions inhérentes à l'activité juridictionnelle de la Cour de cassation.

Ces fonctions sont similaires, pour l'essentiel, à celles des conseillers d'un grade plus élevé et consistant, comme pour ceux-ci, à examiner les dossiers qui leur sont nommément attribués, dans les contentieux dont ils ont plus particulièrement la charge (soit, à la troisième chambre civile : le droit des baux, de la propriété immobilière, de la copropriété, de la construction, de l'expropriation, de la vente...). Ce travail consiste à établir un rapport exposant la ou les questions de droit posées par le pourvoi, les références jurisprudentielles et doctrinales utiles, lequel est destiné à éclairer les collègues sur les questions qu'ils auront à juger. Ce rapport est mis à la disposition des parties et des collègues par l'intermédiaire du « bureau virtuel » de la Cour de cassation. Ils rédigent ensuite deux documents qui n'auront pas en revanche la même publicité : un avis et un ou des projets d'arrêts, destinés aux seuls membres de la formation de jugement.

Il existe une différence, de taille, entre le rôle d'un conseiller référendaire et celui d'un conseiller : le conseiller référendaire n'a pas voix délibérative sauf dans les dossiers qu'il rapporte. Cette règle exige, à mi-parcours professionnel, de l'humilité. Mais cela ne signifie aucunement que le conseiller référendaire n'ait pas, au cours du délibéré, une influence effective : en effet, son avis est entendu dans tous les dossiers, et écouté avec la même attention que celui de tous les magistrats composant la formation de jugement. Entendus les derniers au cours du délibéré, les avis des conseillers référendaires n'en sont pas moins susceptibles de modifier le cours de celui-ci lorsqu'une observation de leur part relance le débat.

Dans le prolongement de leur activité juridictionnelle au sein de la chambre, les conseillers référendaires rédigent tous les sommaires des arrêts publiés ; le sommaire correspond à une brève et fidèle synthèse de la règle énoncée par l'arrêt (soumise à l'approbation du président). Ils pré-orientent également les pourvois : tous les mois, ils déterminent la nature et la difficulté des questions posées par chacun des dossiers, qui relèvent de leurs « spécialités », afin d'aider le président à distribuer efficacement et équitablement ces dossiers entre les conseillers et à proposer un circuit adapté à leur examen (notamment, pour les pourvois déposés à compter du 1er septembre 2020, une orientation vers un circuit approfondi peut être décidée concernant les dossiers posant une question de droit inédite, inclinant à un revirement de jurisprudence ou présentant un enjeu de société majeur).

Outre ces fonctions communes, les conseillers référendaires de la troisième chambre civile ont une vie professionnelle diversifiée.

Certaines de ces activités ont un lien étroit avec la chambre.

Deux conseillères référendaires sont « chargées de mission ». Leur mission ? Assister et représenter le président de la troisième chambre civile dans les instances internes de la Cour de cassation et participer au comité de rédaction de la présente Lettre.

Plusieurs conseillers référendaires participent à l'événement annuel consacré à la « rencontre de jurisprudence autour du droit immobilier ».

Deux d'entre eux sont référents de la chambre pour l'accueil des présidents de chambre de cours d'appel qui seront reçus prochainement en stage à la Cour de cassation.

L'une est membre du comité éditorial des Études de la Cour de cassation.

Cinq parmi eux dirigent, seul ou en binôme avec un conseiller, des sessions de formation de l'École Nationale de la Magistrature (contentieux de la construction, de la vente immobilière, des baux commerciaux, de l'expropriation et de la copropriété).

Les portes de la troisième chambre civile s'ouvrent vers les instances internes de la Cour de cassation.

Ainsi, nombre de conseillers référendaires ont-ils collaboré aux différents groupes de travail (notamment sur le contrôle de conventionnalité, sur la méthodologie de l'arrêt, sur les méthodes de travail ...) mis en place au cours des dernières années pour moderniser et dynamiser la Cour de cassation.

Deux conseillères référendaires sont membres de la Commission de liaison avec les cours d'appel.

Deux autres participent au précieux dispositif d'aide juridictionnelle de la Cour de cassation (l'une est membre du bureau d'aide juridictionnelle, l'autre statue sur les recours formés contre les décisions du bureau). Outre les conditions de ressources et de patrimoine des personnes qui souhaitent obtenir l'aide de l'État pour financer les frais d'un pourvoi, la demande d'aide juridictionnelle doit présenter une chance sérieuse d'obtenir une cassation de la décision contestée. Le travail des membres de ce bureau se rapproche donc de celui des avocats aux Conseils, qui composent d'ailleurs également ce bureau.

Certains conseillers référendaires conservent un lien avec le droit pénal en siégeant à la Commission d'instruction de la cour de révision et de réexamen des condamnations pénales, à la Cour de révision des condamnations pénales et à la Commission nationale de réparation des détentions.

Les portes de la Cour de cassation ne sont pas fermées.

Au cours des années 2019-2020, pendant une durée de dix mois, un des conseillers référendaires de la section des baux, a été magistrat national détaché au sein du cabinet du juge danois de la Cour de justice de l'Union européenne. A ce titre, il a effectué le même travail que celui des quatre référendaires que compte chaque cabinet de la Cour, soit la rédaction de projets de rapport préalable, de memorandum, de notes en délibéré et, bien sûr, d'arrêts.

Ce magistrat siège, par ailleurs, à la Haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP) et est référent de la troisième chambre civile pour les relations avec le Conseil d'État.

Un signe de bien-être professionnel : au cours des six dernières années, aucun conseiller référendaire n'a demandé à changer de chambre.

La durée maximale d'exercice de ce poste est fixée à dix ans.

Que deviennent les conseillers référendaires de la troisième chambre civile ? Ils rejoignent, pour la plupart, les juridictions du fond, tribunaux judiciaires ou cours d'appel, le plus souvent dans des contentieux en lien avec le droit immobilier.

Certains de ceux qui le souhaitent se voient, quelques années plus tard, rouvrir les portes de la Cour de cassation.

Vente en l'état futur d'achèvement

Quelles sont les modalités de calcul de la surface d'un bien vendu en l'état futur d'achèvement ?

3^E CIV., 18 MARS 2021, POURVOI N° 19-24.994, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

La superficie d'un logement est un critère essentiel pour celui qui souhaite l'occuper et/ou réaliser un investissement.

La jurisprudence admet que, sauf stipulation contraire, s'applique à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) l'article 1619 du code civil, dont il résulte que l'acquéreur peut solliciter une baisse du prix si le bien livré a une surface inférieure de plus de 5 % à celle figurant au contrat.

Cependant, les textes applicables à la VEFA pour le secteur protégé (immeubles d'habitation ou mixtes) visent pour certains la « surface », pour d'autres, la « surface habitable ».

Dès lors de quelle surface s'agit-il ? Quel mode de calcul adopter ?

La troisième chambre civile décide que, dans l'acte de vente d'un bien soumis au régime de la vente en l'état futur d'achèvement, la surface stipulée s'entend d'une surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce texte prévoit, notamment, qu'il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Copropriété

Violation du règlement de copropriété par un locataire : qui peut agir ?

3^E CIV., 8 AVRIL 2021, N° 20-18.327, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

La Cour de cassation admet de longue date l'action oblique du syndicat des copropriétaires en résiliation du bail et en expulsion du locataire qui contrevient aux stipulations du règlement de copropriété entrées dans le champ contractuel du contrat de bail (3^e Civ., 14 novembre 1985, n° 84-15.577, *Bull.* 1985, III, n° 143), dès lors qu'est constatée la carence du copropriétaire-bailleur (3^e Civ., 20 décembre 1994, n° 92-19.490, *Bull.* 1994, III, n° 225).

Elle étend ici cette solution à l'action exercée par un copropriétaire : l'action oblique en résiliation du bail et en expulsion peut donc être exercée, non pas seulement par le syndicat des copropriétaires, qui représente la collectivité des copropriétaires de l'immeuble, mais également par un seul copropriétaire qui, confronté à la carence ou à l'inaction du propriétaire-bailleur en vue de faire respecter par son locataire les stipulations du règlement de copropriété contenues dans le contrat de bail, agit seul afin d'obtenir le départ du locataire indélicat.

Garantie décennale

Responsabilité décennale du réparateur

3^E CIV., 4 MARS 2021, N° 19-25.702, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

La responsabilité décennale d'un constructeur ne peut être mise en œuvre que pour des désordres qui sont imputables à son intervention.

Qu'en est-il lorsqu'un constructeur effectue des travaux de réparation sur existant ?

Est-il fondé à s'exonérer de sa responsabilité en arguant des désordres initiaux ou sa responsabilité de plein droit peut-elle être engagée pour tous les désordres décennaux ?

Peu d'arrêts sont consacrés à cette question.

La troisième chambre civile juge que, lorsque les travaux de réparation aggravent les désordres initiaux et sont à l'origine de l'apparition de nouveaux désordres, la responsabilité du constructeur-réparateur est engagée pour l'ensemble des désordres de nature décennale.

Réception tacite

Pas de réception tacite en cas de contestation constante de la qualité des travaux par le maître de l'ouvrage

3^E CIV., 1^{ER} AVRIL 2021, N° 20-14.975, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

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

Elle peut être expresse, tacite ou prononcée par le juge.

La Cour de cassation a énoncé une présomption simple de réception 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.

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère équivoque ou non de la volonté du maître de l'ouvrage.

Ainsi, ayant constaté que les maîtres de l'ouvrage avaient contesté de manière constante la qualité des travaux exécutés et demandé une expertise judiciaire pour établir les manquements de l'entrepreneur, une cour d'appel, qui retient souverainement que la volonté des maîtres de l'ouvrage de prendre réception de l'ouvrage était équivoque, peut en déduire l'absence de réception tacite.

Environnement

Quelle est l'autorité compétente pour prendre des mesures relatives à la prévention, à la gestion et à l'élimination des déchets « sauvages » déposés sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement ?

3^E CIV., 1^{ER} AVRIL 2021, N° 19-23.695, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Lorsque l'accès à des espaces clos et aux locaux accueillant des installations soumises aux dispositions du code de l'environnement est refusé aux agents compétents, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention.

Celui-ci doit vérifier la compétence de l'autorité qui le saisit.

Quelle est, depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2013-301 du 10 avril 2013 créant l'article R. 541-12-16 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour solliciter du juge des libertés et de la détention une autorisation de visite domiciliaire lorsqu'il s'agit d'identifier et de préciser la nature de déchets déposés sur un site qui relève de la législation spéciale des installations classées pour la protection de l'environnement ?

S'agit-il du maire, du préfet ou existe-t-il une double compétence ?

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article R. 541-12-16 du code de l'environnement, il résultait de la jurisprudence du Conseil d'État (antérieure à l'entrée en vigueur dudit décret) que le maire disposait d'une compétence de principe pour prendre à l'égard du producteur ou du détenteur de déchets abandonnés, déposés ou gérés dans des conditions présentant des dangers pour l'homme ou pour l'environnement, les mesures nécessaires pour en assurer l'élimination, y compris lorsque ces déchets se trouvaient sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou étaient issus de cette installation, la compétence du maire s'exerçant, dans ce dernier cas, concurremment avec celle reconnue au préfet, au titre de la police des installations classées.

Il résulte de l'article R. 541-12-16 précité que, sans préjudice de dispositions particulières, lorsque les dispositions relatives à la prévention et à la gestion des déchets s'appliquent sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement, l'autorité titulaire du pouvoir de police est le préfet.

La troisième chambre civile, soulignant que le texte précité retient la compétence du préfet sans distinguer selon la provenance des déchets ni limiter cette compétence aux déchets liés à l'activité de l'installation classée, en déduit que, lorsque les déchets se trouvent sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement, seul le préfet est compétent pour solliciter du juge des libertés et de la détention une autorisation de visite domiciliaire.

Zone d'aménagement concerté

Sort du cahier des charges de cession des terrains après suppression de la zone d'aménagement concerté

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.

Commentaire :

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges de cession des terrains (CCCT) qui peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.

Ce cahier survit-il à la suppression de la zone ou, autrement dit, les propriétaires successifs des terrains peuvent-ils décider que les stipulations du CCCT continueront de régir, à titre contractuel, leurs relations ?

Répondant, par l'affirmative, à cette question inédite, la troisième chambre civile juge que, si, en vertu de l'article L. 311-6, alinéa 3, du code de l'urbanisme, les CCCT qui sont relatifs à des terrains situés à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté et qui ont été signés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 deviennent caducs à la date de la suppression de la zone, cette caducité ne fait pas obstacle à ce que leurs stipulations continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti.

La reproduction des stipulations du cahier des charges dans l'acte de vente peut, dès lors, caractériser la volonté des parties de conférer aux obligations qui y sont mentionnées, par une stipulation pour autrui, un caractère contractuel.

Les propriétaires successifs peuvent, en effet, nonobstant la suppression de la zone d'aménagement concerté, avoir intérêt à maintenir la dimension contractuelle de certaines stipulations du cahier des charges, concernant, par exemple, l'entretien des équipements communs.

Vente immobilière

Vice caché diminuant l'usage de l'immeuble vendu

3^E CIV., 15 AVRIL 2021, N° 20-16.320 >

Les acquéreurs d'une maison affectée d'un vice caché lors de la vente diminuant tellement son usage que, s'ils l'avaient connu, ils n'en n'auraient donné qu'un moindre prix peuvent obtenir une réduction du prix.

Commentaire :

L'article 1641 du code civil, relatif aux vices cachés de la chose vendue, envisage deux hypothèses :

- les défauts cachés de la chose la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ;
- ces défauts diminuent tellement cet usage que l'acheteur n'aurait pas acquis la chose, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ;

L'arrêt commenté illustre cette seconde éventualité, caractérisée par la diminution de l'usage de la chose.

La cour d'appel a souverainement retenu que le vice, à savoir l'amiante présent dans les plaques de fibrociment constituant la couverture de l'immeuble, confiné par l'isolation, en diminuait l'usage de manière importante dès lors que des travaux affectant l'isolation intérieure des combles ou portant sur la toiture ne pourraient pas être entrepris sans qu'une procédure de travaux sur produits ou matériaux amiantés ne fût engagée.

La troisième chambre civile approuve la cour d'appel qui en a déduit que la maison était affectée, lors de la vente, d'un vice caché diminuant tellement son usage que, s'ils l'avaient connu, les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix et qu'il convenait de fixer la réduction du prix telle qu'elle avait été arbitrée par l'expert.

La promesse unilatérale de vente reçue en la forme authentique par un notaire est-elle réputée conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt si la renonciation à cette condition n'a pas été apposée de manière manuscrite par l'acquéreur ?

3^E CIV., 18 MARS 2021, N° 20-16.354, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente d'un bien immobilier qui renonce à la condition suspensive d'obtention d'un prêt doit porter, de sa main, sur l'acte, une mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que, s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir des dispositions protectrices du code de la consommation relatives au prêt immobilier.

Si cette mention manuscrite fait défaut, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de son obtention.

Mais cette exigence de mention manuscrite, qui a pour objectif d'appeler l'attention de l'acquéreur sur les risques auxquels il s'expose s'il renonce à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, ne concerne que les actes passés sous seing privé.

Elle ne s'applique pas à la promesse unilatérale de vente reçue en la forme authentique par un notaire.

Bail commercial

Lorsque les parties à un bail commercial expriment leur accord pour un renouvellement du bail « aux clauses et conditions du bail précédent », cet accord porte-t-il également sur le prix du bail ?

3^E CIV., 15 AVRIL 2021, N° 19-24.231, PUBLIÉ >

Ayant souverainement retenu que, les parties à un bail commercial ayant toutes deux exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions antérieures » sans mention d'aucune réserve, elles avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent, une cour d'appel en a exactement déduit que la demande, formée par le preneur, en fixation du loyer du bail renouvelé devait être rejetée.

Commentaire :

Un preneur adresse au bailleur une demande de renouvellement d'un bail commercial « aux mêmes clauses et conditions » que le précédent bail.

Le bailleur exprime son accord pour un renouvellement « aux mêmes clauses et conditions antérieures ».

Quelques mois plus tard, le preneur notifie au bailleur, qui avait refusé cette proposition, un mémoire préalable en fixation du prix du bail renouvelé à un montant inférieur à celui du précédent bail, puis saisit le juge des loyers commerciaux.

Ce juge puis la cour d'appel rejettent la demande du preneur.

La cour d'appel retient que les parties ayant exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions antérieures » sans mention d'aucune réserve, elles avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent, y compris sur le prix du bail.

Le pourvoi formé par le preneur invitait la Cour de cassation à juger que la cour d'appel avait méconnu la loi des parties, du moins dénaturé les documents exprimant leur accord, au motif que l'expression « clauses et conditions » du précédent bail ne faisait aucune référence au prix.

Mais la troisième chambre civile rejette le pourvoi, consacrant le pouvoir souverain des juges du fond en ce qui concerne la portée de l'accord des parties.

La « propriété commerciale », protégée par l'article 1er du premier protocole additionnel à la CEDH, s'entend du droit au renouvellement du bail commercial.

3^E CIV., 11 MARS 2021, N° 20-13.639, PUBLIÉ >

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 cet article.

Commentaire :

Un locataire de locaux commerciaux, dont le bail avait été résilié en appel par l'effet d'une clause résolutoire pour des défauts de paiement qu'il considérait comme mineurs et qu'il avait régularisés en cours d'instance, se prévalait, à hauteur de cassation, d'une violation de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui garantit le droit de toute personne physique ou morale au respect de ses biens, en raison de l'atteinte portée au droit à sa « propriété commerciale » par cette résiliation qui le privait de tout droit à indemnité d'éviction.

Le contrôle de conventionnalité pratiqué *in concreto* implique, en premier lieu, de s'assurer de l'applicabilité, aux circonstances de l'espèce, du droit conventionnellement garanti.

La Cour de cassation a déjà admis que le droit à la « propriété commerciale » était un « bien » au sens des dispositions de l'article 1er du premier protocole additionnel, mais que faut-il entendre par « propriété commerciale », terme qui n'est défini ni légalement ni réglementairement ?

La Cour de cassation le précise en l'espèce : la propriété commerciale 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'atteinte alléguée par le preneur n'entraîne donc pas dans le champ d'application de l'article 1er précité, qui ne s'applique pas lorsqu'est en cause, non pas le droit au renouvellement du bail commercial, mais l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire convenue entre les parties.

Bail d'habitation

Colocation : le colocataire dont l'engagement solidaire est éteint ne répond pas des dégradations locatives constatées lors de la restitution des lieux.

3^E CIV., 8 AVRIL 2021, N° 19-23.343, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Lorsqu'un contrat de bail est consenti à plusieurs locataires tenus solidairement des obligations du bail, le colocataire qui donne congé le premier au bailleur et dont l'obligation solidaire est éteinte au moment de la restitution des lieux par le second colocataire doit-il répondre de la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux en raison des dégradations locatives constatées à cette date ?

La Cour de cassation répond à cette question par la négative.

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.

Le locataire d'un bail d'habitation est obligé, en application de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat de bail.

L'exécution de l'obligation du preneur de supporter les réparations locatives ne peut être exigée par le bailleur qu'en fin de bail. Sa créance ne naît donc qu'au moment de la libération des lieux, le bailleur ne pouvant pas, en cours de bail, solliciter la remise en état du logement.

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.

Servitude

Droit de passage : celui-ci peut s'exercer même si l'indemnité de désenclavement n'a pas encore été réglée.

3^E CIV., 25 MARS 2021, N° 20-15.155, PUBLIÉ >

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

Commentaire :

Le propriétaire dont le fonds est enclavé est fondé, en application de l'article 682 du code civil, à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds, « à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner » précise le texte.

Lorsqu'une telle indemnité a été fixée, l'usage de la servitude de passage pour cause d'enclave est-il subordonné au paiement préalable de cette indemnité ?

En l'espèce, une servitude de passage avait été accordée, par un arrêt devenu irrévocable, au profit de parcelles enclavées, sur la parcelle contiguë. L'indemnité de désenclavement avait été fixée à une certaine somme. Les bénéficiaires de la servitude ayant commencé les travaux permettant l'exercice du passage avant le paiement intégral de cette indemnité, les propriétaires du fonds servant les avaient assignés en cessation des travaux.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir rejeté cette demande au motif que l'exercice du droit de passage n'est pas subordonné au paiement de l'indemnité de désenclavement.

La demande de reconnaissance d'une servitude de passage du fait de l'homme et la demande de reconnaissance d'une servitude légale n'ont pas le même objet.

La demande de reconnaissance d'une servitude de passage du fait de l'homme et celle de reconnaissance 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.

Commentaire :

Le propriétaire d'un fonds, dont la demande de reconnaissance d'une servitude de passage conventionnelle sur la parcelle voisine a été rejetée à l'occasion d'une première instance, est-il recevable à solliciter, lors d'une nouvelle instance, la reconnaissance d'une servitude légale de passage pour état d'enclave ? Ou cette demande se heurte-t-elle à l'autorité de la chose jugée en raison du principe de concentration des moyens ?

En application de l'article 1355 du code civil, pour qu'une nouvelle action soit déclarée irrecevable sur le fondement de l'autorité de la chose jugée, il faut une triple identité d'objet, de cause et de parties avec l'action originaire.

Depuis l'arrêt « Césareo » (Ass. plén. 7 juillet 2006, n° 04-10.672, *Bull.* 2006, n° 8), le demandeur est tenu de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci. Une demande ayant le même objet mais fondée sur un moyen différent se heurte donc à l'autorité de la chose jugée. C'est ce qu'il est d'usage d'appeler le principe de « concentration des moyens ».

La Cour de cassation avait, en application de ce principe, jugé qu'une demande en reconnaissance d'un droit de passage pour cause d'enclave avait le même objet que celle, grevant et profitant aux mêmes parcelles, fondée sur une servitude par destination du père de famille (3^e Civ., 13 novembre 2013, n° 12-21.588).

Elle vient de modifier sa jurisprudence en retenant, que 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, l'avantage recherché étant différent, et qu'en conséquence le principe de concentration des moyens n'est pas applicable. Elle en déduit que la seconde demande, formée à l'occasion d'une nouvelle instance, ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée.

En effet, ces deux types de servitudes obéissent à des régimes juridiques différents et le passage recherché ne s'exercera pas nécessairement au même endroit.