

Éditorial de Olivier Echappé, doyen de section de la 3e chambre civile

Le doyen de chambre (ou de section) à la Cour de cassation

1- L'institution judiciaire n'est pas avare de titres divers pour nommer les nombreux grades et qualités qui maillent sa structure hiérarchique. Parmi ces titres, certains ont une origine historique parfois fort ancienne : premier président, président de chambre, président, conseiller (pour se limiter aux seuls magistrats du siège)... Venus des juridictions de l'Ancien Régime, ils ont survécu à la Révolution par la volonté de Napoléon 1er de jeter, selon sa propre expression, quelques « masses de granit », arrachées à l'ancienne France, dans le terrain instable issu des années révolutionnaires tourmentées. Avec ces titres sont d'ailleurs aussi revenus les costumes d'audience qui leur correspondaient avant 1789, robes rouges, fourrures, épitoges, simarres et manteaux de petit gris...

D'autres titres sont plus récents, voire parfois très récents, même si certains ont connu une durée de vie courte : premiers juges, vice-présidents, premiers présidents de chambre, premier vice-président, voire premier vice-président adjoint. Si leurs intitulés n'ont pas toujours été choisis avec bonheur, ils traduisent le désir, à diverses époques, d'adapter la carrière et l'organisation judiciaire aux évolutions des temps, et d'apporter une réponse au légitime désir des magistrats d'accéder à des responsabilités accrues.

2- Il est toutefois un titre qui trouve difficilement sa place dans ce rapide inventaire. C'est celui de doyen, qui n'est utilisé qu'à la Cour de cassation et que ne signale aucun signe distinctif de son costume d'audience. Dans chaque chambre de la Cour siègent en effet un doyen de chambre et, le cas échéant, des doyens de section. Et même si le code de l'organisation judiciaire ne fait que peu mention d'eux, et essentiellement dans sa partie réglementaire, chacun sait la place pratique qu'ils ont prise, aux côtés de son président, dans l'organisation concrète du travail de chaque chambre.

3- Leur histoire commence d'ailleurs assez modestement. Dans la Cour de cassation redessinée par Napoléon 1er, la simple courtoisie, et le respect dû aux aînés et à leur expérience, ont d'abord conduit à saluer du titre de doyen le plus ancien des conseillers en fonction à la cour. Ainsi est apparu le « doyen de la Cour de Cassation », titre toujours porté par le plus ancien des doyens de chambre, et qui à la vérité ne s'accompagne d'aucune charge particulière, même s'il conserve un certain prestige, surtout dans l'honorariat. Par infusion en quelque sorte, cette notion de conseiller doyen s'est vite exportée dans chacune des trois chambres d'origine, qui ont voulu avoir à leur tour un doyen. A ce stade, il n'y avait sans doute rien que d'honorifique et protocolaire. Mais, assez rapidement (et je laisse ici aux historiens le soin de préciser la chronologie), le doyen se mit à assister plus directement le président dans la préparation de l'audience, en particulier au sein de la « conférence », présente dans chaque chambre. Celle-ci, quasi ignorée des textes législatifs et réglementaires régissant notre Cour, joue pourtant un rôle fondamental dans la coordination du travail des chambres. Sa naissance a été empirique, sous la forme originale d'une troïka réunissant le président de la chambre, le conseiller doyen et... l'avocat général, pour examiner la qualité de l'instruction de chaque dossier, en veillant à la cohérence du style et de la jurisprudence de la chambre. La jurisprudence de la Cour de Strasbourg a sonné le glas de cette composition éclectique, en expulsant de son sein l'avocat général pour cause d'égalité des armes, et aujourd'hui la conférence n'est plus composée que du président de chambre et du doyen. Bien avant cela, l'augmentation des contentieux avait conduit à spécialiser des sections au sein des chambres, à dédoubler en conséquence les conférences et à distinguer les doyens de section du doyen de chambre, qui est le doyen de section dont le rang est le plus élevé et n'exerce généralement pas de responsabilité particulière sur les autres sections.

4- Si la désignation du président de chambre obéit à des règles, d'ailleurs constitutionnelles, clairement établies, la désignation du doyen apparaît très nettement moins encadrée. Comme son nom même l'indique, le doyen était, à

l'origine, et sans qu'il y ait besoin d'un texte...le plus ancien de la chambre ou de la section. Plus tard, le code de l'organisation judiciaire viendra consacrer cette situation, étymologiquement incontestable, dans son article R. 421-6. Il y avait, à l'évidence, de notables avantages à procéder ainsi : le doyen (d'âge), nécessairement pourvu d'une belle ancienneté dans la chambre, pouvait faire profiter la conférence de son expérience et de sa connaissance de la jurisprudence. Et, en retour, le choix du plus ancien coupait court à toute ambition et à toute compétition au sein de la chambre. Mais, bien sûr, il pouvait aussi arriver que le plus ancien ne veuille pas, pour des raisons personnelles, exercer cette mission, ou qu'il ne bénéficie pas de toutes les qualités nécessaires pour l'assumer. Ces considérations ont conduit à une réforme récente du code de l'organisation judiciaire (décret n° 2019-213 du 20 mars 2019) qui confie désormais la désignation des doyens au premier président, sur proposition du président de chambre. Ce système garantit d'avoir des doyens motivés et dotés de toutes les qualités attendues du management moderne. Il peut toutefois conduire, s'ils sont désignés peu de temps après leur arrivée à la Cour, à ce que les doyens ne soient plus la « mémoire » de la chambre. Comme on le voit, il est bien difficile de concilier des exigences et des attentes qui peuvent paraître contradictoires...

5- D'ailleurs, on observera que le statut et la place du doyen restent marqués du sceau d'une certaine ambiguïté, qui transparait dans les textes. L'article R. 421-1 du code de l'organisation judiciaire semble en effet l'ignorer, qui dispose en effet que la Cour de cassation comprend un premier président, des présidents de chambre, des conseillers... Et son article R. 421-4 l'ignore également lorsqu'il fixe la composition des chambres. C'est lorsqu'ils examinent les diverses formations de chaque chambre que ses articles R. 421-4-1, 2° voient le doyen apparaître. On peine un peu à comprendre... sauf à voir dans cette hésitation le rappel de ce que le décanat est une fonction au sein de chaque chambre, ou à la rigueur un « rang » (article R. 421-8), mais en aucun cas un grade au sein de la Cour...

6- Mais quelles sont les fonctions du doyen et la nature de la mission impartie ? On pourrait penser que le doyen assiste le président dans sa charge, ce que pourrait traduire l'article R. 431-1 du code de l'organisation judiciaire, qui confie la présidence de la chambre au doyen en cas d'absence ou d'empêchement du président. Cette disposition est certes bien pratique pour soulager, en cas de besoin, le président qui est aussi tenu à des activités de représentation et d'administration. Mais il serait totalement erroné de faire du doyen un vice-président de la chambre. S'il peut, occasionnellement, suppléer le président à l'audience, sa fonction propre n'est pas la présidence. Il reste un conseiller parmi les autres, le premier (sinon aujourd'hui le plus ancien), et peut se voir attribuer des dossiers à rapporter comme tous les autres, même si, dans la pratique, cette possibilité tend à se restreindre, compte tenu de la lourdeur des tâches spécifiques du doyen.

7- Plus précisément, le doyen assure une mission fondamentale de préparation de l'audience et de coordination des travaux des rapporteurs. A la troisième chambre civile, il lui revient, chaque quinzaine, de lire tous les travaux des rapporteurs pour l'audience suivante et de se forger une opinion sur la pertinence et la qualité de ceux-ci, et sur la décision proposée. Cela implique de nombreuses recherches de précédents jurisprudentiels et, le cas échéant, un dialogue avec les rapporteurs. Lors de la conférence tenue avec le président pour préparer une audience (laquelle aura lieu généralement un mois après), tous deux confrontent leur opinion pour aboutir au projet de la conférence (PCF) qui valide (ou pas) l'orientation proposée par le rapporteur (rejet ou cassation), ou lui demande de préparer un ou plusieurs autres projets dans différents sens, ou encore lui suggère une autre rédaction. Ce projet de la conférence, très attendu chaque quinzaine par les rapporteurs, comporte aussi les « corrections » des projets, estimées nécessaires par le président et le doyen, et portant sur le style, la langue et la ponctuation, sur le respect des normes de rédaction des arrêts... ou encore sur la formulation même du raisonnement juridique. Lorsque l'affaire est examinée en formation restreinte, à trois magistrats, l'avis de la conférence fait évidemment par lui-même majorité (même s'il n'est pas rare que le rapporteur mis en minorité défende âprement, et parfois avec succès, sa position). Lorsque l'affaire est examinée en formation de section (une douzaine de magistrats), l'avis de la conférence n'est qu'un élément du délibéré, dont la majorité de la formation peut évidemment s'écarter. Pour les affaires inscrites au rôle des rejets non spécialement motivés (article 1014 du code de procédure civile), le doyen étudie les observations éventuellement présentées par les avocats, provoque les explications du rapporteur et en rend compte au président, en vue d'arrêter une position de la formation maintenant, selon le cas, le rejet non spécialement motivé, ou demandant au contraire au rapporteur de proposer un rejet motivé, voire un projet de cassation. Enfin, pour les affaires faisant l'objet d'un circuit

approfondi, le doyen participe naturellement à la séance d'instruction, sans préjudice de l'examen ultérieur du dossier en conférence.

8- Le travail qui vient d'être esquissé est un travail de cabinet, assez astreignant, ne serait-ce que par sa régularité, et que certains trouveront sans doute austère. Il suppose une bonne connaissance de la technique de cassation et de la jurisprudence de la chambre, mais aussi des qualités d'écoute et d'abstraction pour entrer dans la pensée nécessairement complexe des rapporteurs, et des qualités de synthèse pour déceler rapidement les diverses solutions envisageables. Son expérience l'amène aussi à porter un œil attentif sur les conséquences pratiques d'une solution. Le doyen est donc souvent un conseil pour les magistrats récemment arrivés dans la chambre, et il est d'ailleurs souvent désigné en qualité de tuteur de leurs premiers travaux.

9- A l'audience, notamment en formation de section, le doyen redevient un conseiller qui opine au milieu de ses collègues. Mais selon la tradition, il s'exprime en premier après le conseiller rapporteur (alors que traditionnellement le président s'exprime en dernier). Cette priorité de parole lui impose de résumer les termes du débat et de l'orienter, sans fermer aucune porte, pour éviter qu'il ne se perde dans les sables... et sans omettre bien sûr de donner, avec délicatesse, son propre avis.

10- On ajoutera enfin que le doyen est amené à représenter la chambre à l'Assemblée plénière et à la chambre mixte (articles L. 421-4 et 5 du code de l'organisation judiciaire). Il assure aussi une mission de représentation, en soutien de celle du président, en particulier dans de nombreux colloques et manifestations, et peut, comme tout magistrat de la Cour, être nommé ou élu au sein d'une des diverses commissions ou autorités administratives indépendantes qui réclament la présence en leur sein d'un magistrat de la Cour de cassation.

11- Le doyen de chambre ou de section, ce personnage assez méconnu hors du sérail, joue donc un rôle important dans le travail de la chambre. Bien plus qu'un collaborateur, il est un vis-à-vis de son président, et le bon fonctionnement du couple qu'ils forment est une condition nécessaire à la bonne marche de la chambre. Cela explique sans doute que la désignation du doyen, depuis qu'elle n'est plus le privilège de l'ancienneté, et bien qu'il ne s'agisse pas, en stricte rigueur des termes, d'une « promotion », ne laisse généralement aucun membre de la chambre indifférent...

Contrôle de proportionnalité

Pas de contrôle de proportionnalité par la cour d'appel de renvoi lorsque celui-ci a été opéré par la Cour de cassation.

3E CIV., 10 JUIN 2021, POURVOI N° 19-25.037, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Sur le fondement de son droit de délaissement et moyennant un prix de 800 000 francs (121 959,21 euros), un propriétaire cède à une commune son terrain, qui fait alors l'objet d'une réserve destinée à l'implantation d'espaces verts.

Des années plus tard, la commune, sans affecter ce bien à l'implantation d'espaces verts, modifie les règles d'urbanisme avant de revendre le terrain, qu'elle rend constructible, à une personne privée, moyennant un prix de 5 198 041 euros.

L'ayant droit du propriétaire assigne la commune en paiement de dommages-intérêts.

Une première cour d'appel rejette la demande d'indemnisation.

La Cour de cassation, saisie d'un pourvoi par l'ayant droit du propriétaire, opérant elle-même un contrôle de proportionnalité, juge qu'en dépit du très long délai séparant les deux actes, la privation de toute indemnisation porte une atteinte excessive au droit au respect des biens du propriétaire au regard du but légitime poursuivi et casse l'arrêt de la cour d'appel au visa de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

La cour d'appel de renvoi accorde une indemnité de 4 907 017, 58 euros, après avoir également opéré un contrôle de proportionnalité.

Par l'arrêt commenté, la Cour de cassation, saisie d'un nouveau pourvoi, déposé cette fois-ci par la commune, juge que le moyen qui tend à remettre en cause le contrôle de proportionnalité surabondamment exercé par la cour d'appel de renvoi est inopérant.

Dès lors que le contrôle de proportionnalité avait été opéré par la Cour de cassation, la cour d'appel de renvoi n'était pas tenue d'en pratiquer un nouveau.

Promesse de vente

Revirement de la jurisprudence concernant la portée juridique de l'engagement du promettant signataire d'une promesse unilatérale de vente

3E CIV., 23 JUIN 2021, POURVOI N° 20-17.554, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Parfois, après avoir signé une promesse unilatérale de vendre un bien immobilier, le promettant (le vendeur) se rétracte avant que le bénéficiaire (l'acquéreur) n'ait levé l'option.

Dans une telle situation, le bénéficiaire peut-il exiger la vente forcée de l'immeuble ou seulement prétendre à des dommages-intérêts ?

La réponse à cette question dépend de la portée de l'engagement du promettant au moment de la conclusion de la promesse unilatérale de vente.

Jusqu'à l'arrêt commenté, la troisième chambre civile décidait que, tant que le bénéficiaire n'avait pas levé l'option et déclaré acquérir, l'obligation du promettant ne constituait qu'une obligation de faire (maintenir son offre pendant la durée contractuelle). Elle en déduisait que, les volontés réciproques de vendre et d'acquérir ne s'étant pas rencontrées, le manquement du promettant à son obligation avant la levée de l'option ne pouvait être sanctionné que par l'octroi de dommages-intérêts, à l'exclusion de la réalisation forcée de la vente.

Par l'arrêt commenté, la troisième chambre civile opère un revirement de jurisprudence concernant la portée juridique de l'engagement du promettant. Elle juge désormais que celui-ci s'engage définitivement à vendre dès la conclusion de la promesse unilatérale de vente et n'a plus la possibilité de se rétracter, sauf stipulation contraire.

Elle précise que la promesse unilatérale de vente est un avant-contrat qui contient le consentement du vendeur et les éléments essentiels du contrat définitif qui serviront à l'exercice de la faculté d'option du bénéficiaire. Les conditions de validité de la vente, notamment s'agissant de la capacité du promettant à contracter et du pouvoir de disposer de son bien, s'apprécient à la date de la promesse unilatérale de vente.

Cette nouvelle appréciation de l'engagement du promettant a des conséquences sur la portée de la levée de l'option quant à la formation du contrat : dès lors que le promettant consent à la vente dès la conclusion de la promesse, cette vente est parfaite lorsque le bénéficiaire lève l'option dans les délais convenus.

Dans cette nouvelle configuration juridique, comment se résout le manquement du promettant à son obligation ?

La troisième chambre civile rappelle qu'en application de l'article 1142 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la jurisprudence retient la faculté pour toute partie contractante, quelle que soit la nature de son obligation, de poursuivre l'exécution forcée de la convention lorsque celle-ci est possible.

Elle juge que le bénéficiaire, qui a levé l'option dans les délais, est donc fondé à poursuivre l'exécution forcée de la vente de l'immeuble lorsque celle-ci est possible.

Pas d'application d'une clause pénale sans mise en demeure de réitérer la vente

3E CIV., 24 JUIN 2021, POURVOI N°20-17.529 >

Commentaire :

Dans l'affaire considérée, une promesse de vente immobilière prévoyait, d'une part, que la vente interviendrait à une date précise, constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter, d'autre part, qu'en cas de non-réalisation de la vente, la partie défaillante devrait payer à l'autre une pénalité.

Faute de réitération de la vente à la date fixée, l'acquéreur a assigné le vendeur en application de la clause pénale.

La seule survenance de la date prévue pour la signature de l'acte ou la simple demande de paiement de la pénalité suffisaient-elles à déclencher l'application de la clause pénale ?

La Cour de cassation répond par la négative, car, selon l'article 1230 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, pour prétendre à l'application de la clause pénale, l'acquéreur devait avoir, préalablement, mis en demeure le vendeur d'exécuter son obligation de réitérer la vente (par exemple, en lui enjoignant de se présenter à telle date devant le notaire pour signer l'acte de vente).

La cour d'appel, interprétant souverainement les lettres échangées entre les parties, sans les dénaturer, retient que l'acquéreur n'a pas mis en demeure le vendeur de réitérer la vente.

Elle souligne également que le silence du vendeur est insuffisant pour caractériser son refus de se soumettre à ses obligations.

Elle en déduit à bon droit que la demande de paiement en vertu de la clause pénale doit être rejetée.

La Cour de cassation rappelle à cette occasion qu'il peut être dérogé à la formalité de la mise en demeure si :

- l'inexécution est acquise et a causé un préjudice à l'acquéreur ;
- si les parties étaient convenues, même tacitement, qu'une mise en demeure n'était pas nécessaire.

Démolition

Sur qui pèse la charge de la preuve du caractère disproportionné de la démolition en cas d'anéantissement du contrat de construction ?

3E CIV., 27 MAI 2021, POURVOI N° 20-14.321, 20-13.204, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

L'anéantissement d'un contrat entraîne, par principe, des restitutions réciproques qui peuvent être exécutées en nature ou en valeur.

En matière de construction immobilière, le maître de l'ouvrage est fondé à solliciter la remise en état antérieure de son terrain, sauf si celle-ci est impossible.

Il n'est pas rare que des maîtres de l'ouvrage ayant conclu un contrat de construction de maison individuelle, qui est soumis à un formalisme très rigoureux, en sollicitent l'annulation et, par voie de conséquence, demandent la démolition de la maison, même lorsque celle-ci est achevée et habitable.

Pour éviter les conséquences économiquement désastreuses d'une telle démolition, la Cour de cassation a introduit un contrôle de proportionnalité. Ainsi, lorsque le constructeur s'oppose à une demande de démolition, consécutive à l'anéantissement du contrat de construction individuelle, les juges du fond doivent rechercher si cette démolition constitue une sanction proportionnée à la gravité des désordres et des non-conformités qui l'affectent (3e Civ., 15 octobre 2015, pourvoi n° 14-23.612, *Bull.* 2015, III, n° 97).

Mais sur quelle partie pèse la charge de la preuve du caractère disproportionné ou proportionné de la démolition sollicitée ? Sur le maître de l'ouvrage ou sur le constructeur ?

L'arrêt commenté apporte une réponse claire : il incombe au constructeur de rapporter la preuve des faits de nature à établir le caractère disproportionné, qu'il invoque, de la sanction.

Permis de construire

Quelle est l'autorité compétente pour statuer sur l'existence d'un permis de construire tacite lorsque la confirmation de la demande de permis est prématurée ?

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.

Commentaire :

Une commune, se fondant sur les dispositions de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, sollicite la démolition d'une maison édifiée, selon elle, sans autorisation.

Cette action en démolition relève de la compétence du juge judiciaire.

Pour s'opposer à cette demande, le propriétaire expose qu'à la date de réalisation des travaux, il disposait d'un permis de construire tacite puisque, après que le tribunal administratif a annulé la décision lui refusant l'octroi d'un permis, il a, sur le fondement de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, renouvelé sa demande auprès du maire, qui n'a pas répondu à l'issue du délai d'instruction.

La cour d'appel écarte l'existence d'un tel permis de construire tacite en retenant que le propriétaire n'était pas recevable à confirmer sa demande puisque, au moment où il a formulé cette confirmation, le jugement qui a annulé la décision de refus du maire, frappé d'appel, n'était pas définitif ainsi qu'exigé par l'article L. 600-2 précité.

Mais le juge judiciaire est-il compétent pour statuer sur l'existence d'un tel permis de construire tacite ?

La réponse est négative, au regard de l'absence de jurisprudence administrative établie concernant l'existence d'un permis de construire tacite lorsque la demande de confirmation est prématurée.

En conséquence, par un moyen relevé d'office, la Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel au motif que celle-ci a excédé ses pouvoirs. Il appartenait à la cour d'appel de soumettre une question préjudicielle à l'autorité administrative.

Délai pour agir

Le délai décennal de l'action en responsabilité contractuelle de droit commun, intentée par les maîtres de l'ouvrage pour des dommages intermédiaires, est-il interrompu par la reconnaissance de responsabilité du constructeur ?

3E CIV. 10 JUIN 2021, POURVOI N° 20-16.837, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Confortant la jurisprudence de la Cour de cassation, le législateur a entendu harmoniser les régimes de responsabilité de droit commun et de garantie décennale des constructeurs, quant au point de départ du délai et à sa durée. Par principe, les acteurs de l'opération de construction sont responsables, à l'égard du maître de l'ouvrage, pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

La Cour de cassation juge que le délai de la garantie décennale est un délai d'épreuve et, donc, un délai de forclusion.

Par l'arrêt commenté, la troisième chambre civile poursuit cette œuvre d'harmonisation.

A la première question, inédite, de savoir si le délai de dix ans, à compter de la réception des travaux, accordé aux maîtres de l'ouvrage pour agir, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, contre les constructeurs est un délai de prescription ou un délai de forclusion, la Cour de cassation opte, en conséquence, pour la forclusion.

Une seconde question était posée par le pourvoi : ce délai de forclusion est-il interrompu par la reconnaissance de responsabilité du constructeur ?

La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 n'étend à la forclusion les règles relatives à la prescription que lorsqu'un texte le prévoit expressément.

Or, l'interruption du délai par la reconnaissance de responsabilité du débiteur n'est prévue, par l'article 2240 du code civil, que pour la prescription.

La reconnaissance, par le constructeur, de sa responsabilité n'interrompt donc pas le délai de forclusion.

Mise en conformité

Conditions de la mise en conformité d'une construction, en l'absence de désordre, pour non-respect d'un document technique unifié (DTU)

3E CIV. 10 JUIN 2021, POURVOI N° 20-17.033, 20-15.277, 20-15.349, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Le maître de l'ouvrage peut-il demander la mise en conformité de l'immeuble par le constructeur pour la violation d'un DTU non contractuel en l'absence de désordre ?

La réponse doit être négative, car les DTU ne sont pas des normes obligatoires et seule la violation des prescriptions obligatoires, légales ou contractuelles, peut justifier la mise en conformité en l'absence d'autre désordre que la non-conformité elle-même.

En revanche, si les parties ont décidé de soumettre le marché au respect des DTU, leur violation peut obliger le constructeur à une mise en conformité, même si celle-ci ne provoque aucun désordre.

Expropriation

Quelle est la sanction de l'absence de notification des offres par l'autorité expropriante à l'exproprié avant la saisine du juge de l'expropriation ?

3E CIV. 24 JUIN 2021, POURVOI N° 20-14.807, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Il résulte des articles R. 311-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique que l'autorité expropriante doit notifier ses offres à l'exproprié avant de saisir le juge de l'expropriation en fixation des indemnités.

Quelle est la sanction de l'absence d'une telle notification préalable ?

La Cour de cassation juge qu'il s'agit d'une fin de non-recevoir.

Elle peut donc être soulevée devant les juges du fond selon les modalités applicables à ce moyen de défense. Elle ne suppose pas, notamment, la preuve d'un grief.

En revanche, cette fin de non-recevoir n'étant pas d'ordre public, elle ne peut pas être soulevée pour la première fois devant la Cour de cassation.

Bail rural

Reprise d'un bien donné à bail rural et déclaration préalable au titre du contrôle des structures : incidence de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 sur la condition de détention depuis neuf ans au moins

3E CIV. 20 MAI 2021, POURVOI N° 20-15.178, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

La reprise d'un bien donné à bail est susceptible d'être soumise à l'article L. 331-2, II, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime, n'imposant qu'une simple déclaration préalable lorsque le bien agricole est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré et que plusieurs conditions sont remplies.

Alors qu'avant la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, ce texte prévoyait que les biens devaient être détenus par ce parent ou allié depuis au moins neuf ans, il prévoit, depuis cette loi, que les biens doivent être détenus par un parent ou allié, au sens du premier alinéa du présent II, depuis au moins neuf ans.

La question soumise à la Cour de cassation était de savoir si la condition de détention pendant neuf ans au moins du bien transmis au bénéficiaire de la reprise devait toujours être remplie en la seule personne de l'auteur de cette transmission, sachant qu'en l'espèce, la bailleuse était décédée et que trois ans plus tard ses héritiers avaient délivré au preneur un congé pour reprise au bénéfice du fils de l'un d'eux.

Modifiant sa jurisprudence au regard de la nouvelle rédaction du texte précité, la Cour répond que 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 et que le cumul de détentions successives par plusieurs de ces parent ou allié est désormais autorisé.

Elle précise à cette occasion que peut être prise en compte la période au cours de laquelle le bien a été détenu par les parents ou alliés en leur qualité d'indivisaires.

Lot transitoire

La nouvelle réglementation des « lots transitoires » n'est pas applicable tant que le délai laissé aux syndicats de copropriétaires pour mettre en conformité leur règlement de copropriété n'est pas expiré.

3E CIV. 17 JUIN 2021, POURVOI N° 20-13.798, PUBLIÉ >

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 1er 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.

Commentaire :

Au sein d'une copropriété, un lot transitoire est composé du droit exclusif d'utiliser la superficie d'une partie commune pour y édifier une construction, ainsi que d'une quote-part des parties communes au titre de ce droit exclusif.

La loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, reconnaît depuis lors l'existence du lot transitoire.

Son article 1er ainsi modifié exige que le droit de construire soit défini avec précision quant aux constructions qu'il permet de réaliser et que la création et la consistance du lot transitoire soient stipulées dans le règlement de copropriété.

A titre transitoire, l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018 prévoit que les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de cette loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi de 1965.

Des copropriétaires ont assigné le propriétaire d'un lot décrit, dans l'état descriptif de division, comme étant composé, notamment, d'un sous-sol à construire, en constatation de son inexistence.

Pour accueillir cette demande, la cour d'appel a exclu de qualifier ce lot de lot transitoire.

La cour d'appel pouvait-elle faire application de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 alors que la loi du 23 novembre 2018 avait laissé aux syndicats des copropriétaires un délai pour mettre en conformité leur règlement de copropriété ?

La Cour de cassation juge que la cour d'appel a violé l'article 206 de la loi du 23 novembre 2018 dès lors que le délai laissé aux syndicats des copropriétaires pour mettre en conformité leur règlement de copropriété excluait l'application de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 tant que ce délai n'était pas expiré.

Les copropriétaires titulaires de lots transitoires devant être mis en conformité avec la nouvelle réglementation, ainsi que les syndicats dont ils sont membres, peuvent être concernés par cette jurisprudence.

Copropriété

Division en lots de copropriété : précision du champ d'application de l'interdiction prévue par l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation

3E CIV. 3 JUIN 2021, POURVOI N° 20-16.777, PUBLIÉ >

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.

Commentaire :

Dans l'objectif de garantir la sécurité des logements, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a apporté des limites à la liberté dont disposent les copropriétaires pour fractionner leur lot.

Elle a, notamment, introduit un article L. 111-6-1 dans le code de la construction et de l'habitation.

Ce texte, dont les dispositions sont reprises, à compter du 1er juillet 2021, par l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation, interdit la division d'immeuble (qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location) en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie ou d'un volume habitables insuffisants (inférieurs respectivement à 14 m² ou à 33 m³) ou dépourvus de certains équipements (d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique) ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics (amiante et risque de saturnisme).

Mais cette interdiction ne vise que la division en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de créer des lots pour individualiser des chambres dites de service et des débarras.

Une des copropriétaires a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de ces résolutions qui, selon elle, violaient les dispositions de l'article L. 111-6-1 précité.

La Cour de cassation a approuvé la cour d'appel qui, pour juger que ce texte n'était pas applicable au cas d'espèce, a constaté que les lots nouvellement créés correspondaient à la structure de l'immeuble depuis son origine (le règlement de copropriété datait du 21 avril 1949) et retenu que les votes de l'assemblée générale avaient pour seul objectif de permettre d'individualiser juridiquement et comptablement des chambres et débarras distincts existant déjà en dernier étage.

Il ne s'agissait pas, dans ce contexte, de diviser l'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation ne respectant pas les critères imposés par l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.