



SERVICE DE DOCUMENTATION, DES ETUDES ET DU RAPPORT DE LA COUR DE CASSATION

Bureau des obligations civiles et du droit des biens

Version actualisée au : 30/03/2023

Panorama des arrêts publiés de la troisième chambre civile

Année 2022

TABLE DES MATIÈRES

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE.....	<u>2</u>
Alsace-Moselle.....	<u>2</u>
Association syndicale.....	<u>2</u>
Bail (règles générales).....	<u>4</u>
Bail commercial.....	<u>5</u>
Bail d'habitation.....	<u>16</u>
Bail rural.....	<u>21</u>
Copropriété.....	<u>22</u>
Habitation à loyer modéré.....	<u>28</u>
Propriété.....	<u>28</u>
Séparation des pouvoirs.....	<u>31</u>
Servitude.....	<u>33</u>
SECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES.....	<u>35</u>
Architecte entrepreneur.....	<u>35</u>
Association.....	<u>47</u>
Assurance-construction.....	<u>48</u>
Construction immobilière.....	<u>55</u>
Contrat d'entreprise.....	<u>58</u>
Expropriation.....	<u>62</u>
Protection de la nature et de l'environnement.....	<u>68</u>
Société civile immobilière.....	<u>75</u>
Sûretés réelles immobilières.....	<u>79</u>
Urbanisme.....	<u>80</u>
Vente immobilière.....	<u>84</u>

QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ.....	91
DIVERS.....	96

SECTION DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

Alsace-Moselle

[3e Civ., 26 janvier 2022, pourvoi n° 20-17.715 \(B\)](#)

Sommaire

Il résulte de l'article 72 de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que, les articles 1733 et 1734 du code civil n'étant pas applicables dans ces trois départements, en cas d'incendie survenu dans des locaux donnés à bail, le locataire ne peut être présumé responsable sur le fondement de l'article 1732 du même code.

En conséquence, sauf clause contraire expresse du bail relevant du droit local, le locataire ne répond des dégradations ou des pertes consécutives à l'incendie que si le bailleur prouve qu'il a commis une faute à l'origine de celui-ci.

Titre

ALSACE-MOSELLE - Bail en général - Incendie - Responsabilité du preneur - Responsabilité à l'égard du bailleur - Dégradations ou pertes - Article 1732 du code civil - Application - Exclusion - Conditions - Stipulation contractuelle expresse - Défaut - Effets - Faute du preneur - Preuve - Charge - Détermination

Rapprochement

Com., 23 juin 1965, Bull. 1965, IV, n° 392 (rejet).

Doctrine

- Nicolas Damas, « Incendie de la chose louée et droit local », *AJDI* 2022, p.506 ;
- Paul Gaiardo, « Alsace-Moselle : pas de présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie », *Dalloz actualité*, 04 février 2022 ;

Association syndicale

[3e Civ., 17 février 2022, pourvoi n° 20-17.438 \(B\)](#)

Sommaire

Lorsque les associations syndicales mettent leurs statuts en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, elles doivent respecter les formalités que ces textes imposent.

Elles ne sont toutefois pas tenues d'annexer aux statuts mis en conformité la déclaration prévue par l'article 3 dudit décret, requise au moment des adhésions et qui doit être annexée aux statuts de l'association syndicale nouvellement formée.

Titre

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Statuts - Modification - Mise en conformité avec les dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 - Formalités imposées pour la création d'une association - Nécessité - Etendue – Limites

Rapprochements

3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.815, Bull. 2018, III, n° 93 (cassation partielle)
3e Civ., 24 septembre 2020, pourvoi n° 19-14.762, Bull., (cassation)

Doctrine

- Camille Dreveau, « ASL : formalités de la mise en conformité des statuts », *Dalloz actualité*, 10 mars 2022 ;
- Pascaline Dechelette-Tolot, « Mise en conformité des statuts d'une ASL constituée antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 », *Administrer*, mars 2022, n°562, p.51 ;
- Agnès Lebatteux, « ASL/ AFUL : modalités de mise en conformité des statuts », *Loyers et copr.* Mai 2022, n° 5, comm. 87 ;
- « L'ASL qui met ses statuts en conformité est dispensée de certaines formalités légales », *BPIM* 2/22, 2022, note 153 ;

[3e Civ., 28 septembre 2022, pourvoi n°21-20.750 \(B\)](#)

Sommaire

Lorsque les associations syndicales mettent leurs statuts en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, elles doivent respecter les formalités que ces textes imposent.

Elles ne sont toutefois pas tenues de procéder à l'annexion aux statuts mis en conformité du plan parcellaire, prévu à l'article 4 de ladite ordonnance, qui n'est requise qu'au moment de leur constitution.

Titre

ASSOCIATION SYNDICALE - Association libre - Statuts - Modification - Mise en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 - Formalités imposées pour la création d'une association - Annexion du plan parcellaire - Nécessité (non)

Rapprochement

3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.815, Bull. 2018, III, n° 93 (cassation partielle)

Doctrine

- Pascaline Dechelette-Tolot, « Association syndicale – statuts – mise en conformité – plan parcellaire – capacité à agir (oui) – nullité d'assemblée générale – ordre du jour – question nouvelle », *Administrer*, novembre 2022, n°569, p.60 ;
- Agnès Lebatteux, « Association syndicale libre - ASL : capacité à agir et pouvoir d'appréciation des questions portées à l'ordre du jour par le syndicat des copropriétaires », *Loyers et copr.*, novembre 2022, n° 11, comm. 184 ;
- Marie-Laure Pages-de Varenne, « Association syndicale libre (ASL) - Mise en conformité des

statuts d'ASL et capacité d'agir en justice », *Construction – Urbanisme, novembre 2022*, n° 11, comm. 125 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Mise en conformité des ASL et capacité à agir en justice », *Rev. loyers, novembre 2022*, n° 1031, p.477 ;

Bail (règles générales)

[3e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 21-10.512 \(B\)](#)

Sommaire

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 n'imposant pas d'installer des garde-corps dans les immeubles anciens qui en seraient dépourvus, ne manque pas à son obligation de mise à disposition d'un logement décent le bailleur qui n'a pas équipé de garde-corps les fenêtres de l'appartement donné à bail.

Titre

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Logement décent - Manquement - Défaut – Cas

Rapprochement

3e Civ., 15 décembre 2004, pourvoi n° 02-20.614, Bull. 2004, III, n° 239 (cassation)

Doctrine

- Anne-Lise Lonné-Clément, « Obligation du bailleur d'équiper de garde-corps les fenêtres qui en sont dépourvues, dans un immeuble ancien ? », *La lettre juridique, juin 2022* ;
- Nicolas Damas, « L'absence de garde-corps n'est pas nécessairement constitutive d'un manquement du bailleur à ses obligations », *AJDI, décembre 2022*, n°12, p.834 ;
- François de La Vaissière, « De l'entretien d'un garde-corps », *Ann. loyers, novembre 2022*, n°11, p.60 ;
- Laurent Bloch, « Responsabilité du bailleur - Responsabilité du bailleur et défenestration du locataire », *Resp. civ. et assur., septembre 2022*, n° 9, comm. 200 ;
- Béatrice Vial-Pedroletti, « Loi du 6 juillet 1989 - Logement décent : l'absence de garde-corps aux fenêtres d'un appartement à l'origine d'une chute du locataire engage-t-elle la responsabilité du bailleur ? », *Loyers et copr., septembre 2022*, n° 9, comm. 135 ;

[3e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 21-18.612 \(B\)](#)

Sommaire n° 1

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui rejette la demande de résiliation du bail du locataire d'un logement conventionné sous-louant régulièrement l'une de ses chambres, sans examiner, comme il le lui était demandé, la gravité de la faute du preneur au regard des circonstances résultant du régime applicable aux logements conventionnés, de l'interdiction légale de sous-location et d'un changement de destination des locaux susceptible d'être caractérisé par l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement.

HABITATION A LOYER MODERE - Bail - Résiliation - Causes - Sous-location interdite - Gravité du manquement - Appréciation

Sommaire n° 2

L'auteur d'une sous-location interdite ne peut être un possesseur de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil,

Titre

BAIL (règles générales) - Sous-location - Interdiction - Sous-location irrégulière - Auteur - Possesseur de bonne foi (non)

Rapprochement

3e Civ., 12 septembre 2019, pourvoi n° 18-20.727, Bull., (rejet)

Doctrine

- Camille Dreveau, « Sanctions de la sous-location illicite d'un logement conventionné », *Dalloz actualité*, juillet 2022 ;
- « La sous-location d'un logement social est une faute grave », *AJDA*, 2022, p. 1304 ;
- « Conséquences de la sous-location illégale de logements sociaux via la plateforme Airbnb », *BPIM* 4/22, 2022, note 325 ;
- Marine Parmentier, « Sous-location illicite d'un logement conventionné : la Cour de cassation sonne le glas », *Hebdo édition privée*, 13 juillet 2022, n°914 ;

Bail commercial

[3e Civ., 12 janvier 2022, pourvoi n° 21-11.169 \(B\)](#)

Sommaire

En application de l'article L. 145-39 du code de commerce, est réputée non écrite toute clause d'indexation du loyer ne jouant qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence.

Seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite.

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui, pour réputer une clause d'indexation non écrite en son entier, retient que l'intention du bailleur était d'en faire, sans distinction de ses différentes parties, une condition essentielle et déterminante de son consentement, toutes les stipulations de cette clause revêtant un caractère essentiel, conduisant à l'indivisibilité de celles-ci et empêchant d'opérer un choix entre elles pour n'en conserver que certaines, ces motifs étant impropres à en caractériser l'indivisibilité.

Titre

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

Rapprochement

3e Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 19-23.038, Bull., (cassation partielle), et les arrêts cités

Doctrine

- Jean-Pierre Blatter, « Sort d'une clause d'indexation uniquement à la hausse », *AJDI*, mars 2022,

n°3, p.200 ;

- Charles-Édouard Brault, « Sanction de la clause d'indexation illicite », *Gaz. Pal.*, mars 2022, n°7, p.53 ;

- Bastien Brignon, « Une clause d'échelle mobile réputée partiellement non écrite », *Ann. loyers, mars 2022*, n°3, p.59 ;

- Bastien Brignon, « Clause d'indexation ne jouant qu'à la hausse, divisible, réputée non écrite », *JCP éd. E.*, avril 2022, n° 15, 1160 ;

- Christine Lebel, « La limitation du caractère réputé non écrit d'une clause d'indexation », *Rev. Loyers 2022*, n° 1024, Février 2022, p. 70-73 ;

- Géraldine Machinet et Jean Hentgen, « Vers un sauvetage des clauses d'indexation à la hausse dans les baux commerciaux », *Option Finance, Suppl 1656*, 23 mai 2022, p. 13 ;

- Elodie Marcet, « Le caractère indivisible d'une clause d'indexation ne peut résulter de la seule portée qu'ont entendu lui donner les parties », *Loyers et copr.*, mars 2022, n° 3, comm. 41 ;

- Sébastien Regnault, « Clause d'échelle mobile ne variant qu'à la hausse : clause réputée non écrite », *JCP éd. E.*, avril 2022, n°17-18, 1174 ;

- Laurent Ruet, « Critère de cancellation de la clause d'échelle mobile illicite », *Defrénois*, avril 2022, n°15, p.36 ;

3e Civ., 13 avril 2022, pourvoi n° 21-15.336 (B)

Sommaire

Il résulte de la combinaison des articles L. 145-41 et L. 622-21 du code de commerce que l'action introduite par le bailleur, avant le placement sous sauvegarde de justice du preneur, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail commercial pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure ne peut être poursuivie après ce jugement.

Dès lors, viole ces textes la cour d'appel qui, pour déclarer recevable une demande en résiliation d'un bail commercial, retient que l'ouverture d'une procédure judiciaire n'interdit pas d'invoquer le bénéfice d'une clause résolutoire délivrée antérieurement dont le jeu doit s'apprécier au moment de la délivrance du commandement de payer.

Titres

BAIL COMMERCIAL - Résiliation - Clause résolutoire - Action en constatation de la résiliation du bail - Procédure collective du preneur - Sauvegarde de justice - Jugement - Effets - Arrêt des poursuites individuelles - Domaine d'application - Cas

ENTREPRISE EN DIFFICULTE - Sauvegarde - Jugement - Effets - Arrêt des poursuites individuelles - Domaine d'application - Cas - Action en justice - Action en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire d'un contrat de bail commercial

Rapprochements

3e Civ., 9 janvier 2008, pourvoi n° 06-21.499, Bull. 2008, III, n° 1 (cassation), et l'arrêt cité
Com., 23 octobre 2019, pourvoi n° 18-14.823, Bull., (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- Sarah Andjetchaïri-Tribillac, « Bail commercial et procédure collective : impossibilité de l'action en résiliation pour défaut de paiement des loyers antérieurs au jugement d'ouverture », *Dalloz actualité*, 16 mai 2022 ;

- Bastien Brignon, « Clause résolutoire d'un bail commercial soumise à l'arrêt des poursuites individuelles », *Hebdo édition affaires*, mai 2022, n°715 ;

- Christine Lebel, « L'action en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire paralysée par

l'ouverture de la sauvegarde du preneur », Rev. Loyers, *1er juin 2022*, N° 1028 ;

- Pascale Ledoux, « Le placement sous sauvegarde du locataire stoppe la demande en résiliation du bail commercial par le bailleur », *Actualités du droit / Affaires*, 4 mai 2022 ;

- Élodie Marcet, « Clause résolutoire et procédure collective », *Loyers et Copr.*, Juin 2022, n° 6, comm. 100 ;

- Hélène Monsérié-Bon, « Consultation des comités de créanciers », *Répertoire de droit commercial : Entreprise en difficulté*, mise à jour mai 2022 ;

[3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 20-21.689, 20-21.651, 20-21.652](#)

Sommaire n° 1

En application de l'article R. 145-23 du code de commerce, la compétence du juge des loyers qui lui permet, après avoir fixé le prix du bail révisé ou renouvelé, d'arrêter le compte que les parties sont obligées de faire, est exclusive du prononcé d'une condamnation.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Révision - Fixation du prix du loyer révisé - Décision exclusive de toute condamnation - Portée

Rapprochement

3e Civ., 18 mars 1992, pourvoi n° 90-14.000, Bull. 1992, III, n° 96 (rejet)

Sommaire n° 2

Selon l'article L. 145-33, 1°, du code de commerce, le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative. A défaut d'accord, cette valeur est notamment déterminée d'après les caractéristiques du local considéré.

Selon l'article R. 145-3 du code de commerce, les caractéristiques propres au local s'apprécient notamment en considération de l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux, de ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée.

Prive sa décision de base légale au regard de ces textes, la cour d'appel qui fixe le loyer commercial à une certaine somme en considération de la surface de vente effectivement exploitée par le locataire compte tenu de la transformation en réserve d'une partie antérieurement utilisée en surface de vente, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'affectation à la vente d'une surface moindre que celle autorisée par le bail pour cette activité ne résultait pas d'un choix de gestion du locataire inopposable au bailleur.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Prix - Fixation du loyer du bail renouvelé - Valeur locative

Doctrine

- Jehan-Denis Barbier, « Le juge des loyers commerciaux ne peut pas prononcer une condamnation », *Gaz. Pal.*, juillet 2022, n°22, p.65 ;

- Emmanuelle Chavance, « Renouvellement », *Loyers et Copr.*, Juillet 2022, n° 7-8, comm. 124 ;

- Jean-Pierre Dumur, « Pourquoi ne pas laisser l'église au milieu du village ? », *Hebdo édition affaires*, juin 2022, n°721 ;

- Paul Gaiardo, « Prix du bail commercial : pouvoir du juge des loyers et choix du locataire de réduire la surface de vente », *Dalloz actualité*, 7 juin 2022 ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 19-13.738 (B)

Sommaire

Il résulte des articles L. 145-10, alinéa 4, et L. 145-11 du code commerce que l'acceptation par le bailleur du principe du renouvellement du bail, sous la seule réserve d'une éventuelle fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé, manifeste la volonté du bailleur de renoncer à la résolution de celui-ci en raison des manquements du locataire aux obligations en découlant et dénoncés antérieurement.

Encourt, dès lors, la censure, l'arrêt qui accueille la demande en constatation de la résiliation du bail alors que le bailleur, en notifiant au locataire l'acceptation du principe du renouvellement du bail postérieurement au commandement visant la clause résolutoire dont les effets n'avaient pas été constatés judiciairement, avait renoncé sans équivoque à se prévaloir des infractions dénoncées à ce commandement.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Renouvellement - Acceptation du bailleur - Effets - Résolution du bail – Renonciation

Doctrine

- Sarah Andjechaïri-Tribillac, « L'acceptation du principe du renouvellement vaut renonciation du bailleur à l'acquisition de la clause résolutoire », *Hebdo édition affaires*, juin 2022, n°719 ;
- Jehan-Denis Barbier, « Une offre de renouvellement vaut renonciation à un commandement antérieur », *Gaz. Pal.*, juillet 2022, n°22 - page 65 ;
- Christine Lebel, « L'acceptation du principe du renouvellement du bail vaut renonciation à sa résolution judiciaire », *Rev. des Loyers*, 1^{er} juillet 2022, nos 325-37 et s., n° 1029 ;
- « Portée de l'acceptation par le bailleur du principe du renouvellement du bail », *RLDAff.*, 1^{er} juillet 2022, n° 182 ;
- Marie-Pierre Dumont, « Le renouvellement du bail commercial », *D.* 2022, p. 1375 ;
- « Élodie Marcet, « Portée de l'acceptation par le bailleur du principe de renouvellement de bail », *Loyers et Copr.* n° 7-8, Juillet 2022, comm. 121 ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-15.389 (B)

Sommaire n° 1

Un congé, délivré antérieurement au terme du dernier des baux dérogatoires successifs, dont la durée cumulée ne dépasse pas la durée légale, et qui manifeste la volonté des bailleurs de ne pas laisser le locataire se maintenir dans les lieux, le prive de tout titre d'occupation à l'échéance de ce bail.

Dès lors, une cour d'appel, qui relève qu'un contrat de bail dérogatoire comprend une clause de renouvellement tacite et que les bailleurs ont fait connaître leur volonté de ne pas poursuivre le bail tacitement renouvelé, en a exactement déduit que le locataire ne pouvait se prévaloir d'un défaut de respect des dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce, applicables aux seuls baux commerciaux statutaires.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'une durée égale ou inférieure à deux ans - Congé délivré par le preneur - Effet

Doctrine

- Timothée Brault, « Un bail dérogatoire peut en cacher un autre, pas plus statutaire », *Dalloz actualité*, 2 juin 2022 ;
- Bastien Brignon, « Baux dérogatoires successifs et effets de la délivrance d'un congé antérieurement au terme du dernier de ces baux », *Hebdo édition affaires*, juin 2022, n°720 ;
- Charles-Édouard Brault, « Fin du bail dérogatoire et absence de formalisme du congé donné par le bailleur », *Gaz. Pal.*, 5 juillet 2022, n°22, page 60 ;
- Marie-Pierre Dumont, « Bail dérogatoire : à l'intérieur du délai de trois ans, nul besoin de respecter les règles du statut tenant à la forme et au délai du congé », *D.* 2022, p. 1375 ;
- Élodie Marcet, « Formalisme du congé en matière de bail dérogatoire », *Loyers et Copr.* n° 7-8, *Juillet 2022*, comm. 120 ;

3e Civ., 1^{er} juin 2022, pourvoi n° 21-11.602 (B)

Sommaire

Manque à son obligation de délivrance le bailleur louant un local commercial affecté d'un défaut de permis de construire.

Titre

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Délivrance d'un local conforme à la destination contractuelle - Manquement - Cas - Local affecté d'un défaut de permis de construire

Rapprochement

3e Civ., 19 décembre 2012, pourvoi n° 11-28.170, Bull. 2012, III, n° 187 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

- Sarah Andjechaïri-Tribilla, « L'obligation de délivrance face au défaut de permis de construire », *Dalloz actualité*, 23 juin 2022 ;
- Emmanuelle Chavance, « Le manquement du bailleur à son obligation de délivrance juridique », *Loyers et Copr.* n° 7-8, *Juillet 2022*, comm. 122 ;
- « Le bailleur louant un local commercial affecté d'un défaut de permis de construire manque à son obligation de délivrance », *JCP 2022, éd. N*, n° 24, 17 Juin 2022, act. 643
- Marie-Laure Besson, « Obligation de délivrance du bailleur et règles d'urbanisme », *La lettre juridique*, juin 2022 ;
- Emmanuelle Chavance, « Le manquement du bailleur à son obligation de délivrance juridique », *Loyers et Copr.* n° 7-8, *Juillet 2022*, comm. 122 ;

3e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 20-20.844, 21-11.168 (B)

Sommaire n° 1

La délivrance d'une assignation interrompt le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-9 du code de commerce

Titre

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'éviction - Action en paiement - Prescription biennale - Interruption - Acte de poursuite - Assignation – Délivrance

Rapprochements

3e Civ., 10 novembre 1993, pourvoi n° 91-16.659, Bull. 1993, III, n° 142 (rejet)

3e Civ., 1er février 2012, pourvoi n° 11-10.482, Bull. 2012, III, n° 19 (cassation)

Sommaire n° 2

L'obligation particulière de dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement, doit, à l'arrêt définitif de l'exploitation, être exécutée par le dernier exploitant, qui en est seul tenu, indépendamment de tout rapport de droit privé.

Dès lors, méconnaît cette règle une cour d'appel qui inclut dans les indemnités accessoires dues à un locataire évincé les frais liés à la dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

Titre

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Arrêt définitif de l'exploitation - Travaux de dépollution - Charge - Portée.

Rapprochement

3e Civ., 19 mai 2010, pourvoi n° 09-15.255, Bull. 2010, III, n° 101 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- Bertrand de Lacger, « L'indemnité d'éviction n'inclut pas les frais de dépollution », *Rev. loyers*, décembre 2022, n° 1032, p.502 ;

- Joël Mazure, « Prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction et dépollution, *AJDI*, novembre 2022, n°11, p.749 ;

- Jehan-Denis Barbier, « Prescription biennale : la date de l'assignation l'emporte sur celle de son placement, » *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°37, p.60 ;

- Emmanuelle Chavance, « Éviction - Les frais de dépollution ne constituent pas des indemnités accessoires indemnisables en cas d'éviction », *Loyers et copr.*, septembre 2022, n° 9, comm. 139 ;

3e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-16.452 (B)

Sommaire

Une cour d'appel, qui constate que la vente porte notamment sur des locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, en déduit exactement, peu important que ces locaux soient situés dans le même immeuble et que la vente porte également sur un lot à usage d'habitation et sur des caves, qu'aucun des preneurs commerciaux ne peut se prévaloir du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, celui-ci étant exclu, par l'alinéa 6 de ce texte, dans le cas d'une cession unique de locaux commerciaux distincts.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Cession unique de locaux commerciaux distincts

Rapprochement

3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113, Bull. 2018, III, n° 51 (rejet)

Doctrine

- Charles-Édouard Brault, « Droit de préemption et cession unique de locaux commerciaux distincts », *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°37, p.49 ;

- Bastien Brignon, « Droit de préférence du preneur et cession unique de locaux distincts », *Ann. loyers*, octobre 2022, n°10, p.69 ;

- Marie-Laure Besson, « Vente des locaux donnés à bail commercial et droit de préemption du locataire - Précision sur la notion de cession unique de locaux commerciaux distincts », *Loyers et copr.*, octobre 2022, n° 10, comm. 160 ;
- Jean-Pierre Blatter, « Droit de préférence du locataire : exclusion en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts », *AJDI*, octobre 2022, n°10, p.674 ;
- Bastien Brignon, « Bail commercial - Le preneur à bail commercial n'a pas de droit de préférence en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts », *JCP éd. E.*, octobre 2022, n° 42, 1348 ;

[3e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.190 \(B\)](#)

Sommaire n° 1

L'effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, prévue par les arrêtés des 14 et 16 mars 2020 du ministre des solidarités et de la santé, ainsi que par les décrets n° 2020-293 du 23 mars 2020 et n° 2020-423 du 14 avril 2020, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

Titres

BAIL (règles générales) - Perte de la chose - Article 1722 du code civil - Définition - Exclusion - Cas - Effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020

BAIL COMMERCIAL - Perte de la chose - Article 1722 du code civil - Définition - Exclusion - Cas - Effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020

Sommaire n° 2 :

Cette mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution, par le bailleur, de son obligation de délivrance. (3e branche).

Titres

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Inexécution - Défaut - Cas - Mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public

BAIL COMMERCIAL - Bailleur - Obligations - Délivrance - Inexécution - Défaut - Cas - Mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public

Sommaire n° 3 :

Pour échapper au paiement de ses loyers, un locataire n'est pas fondé à invoquer à son profit la force majeure résultant de cette mesure. (4e branche).

Titres

BAIL (règles générales) - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public - Force majeure - Exonération du locataire (non).

BAIL COMMERCIAL - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public - Force majeure - Exonération du locataire (non)

Rapprochement

1re Civ., 25 novembre 2020, pourvoi n° 19-21.060, Bull., (cassation)

Doctrine

- Pierre-Yves Gautier, « Où le droit civil se voile la face sur les normes ayant secoué les principes de la démocratie : pas de partage des risques dans les baux commerciaux pendant la période la plus

- radicale du virus en provenance de Chine », *RTD civ., décembre 2022*, n°4, p.912 ;
- Marie-Laure Besson, « Le paiement des loyers commerciaux en période Covid : après le temps des incertitudes vient celui des désillusions », *Rev. loyers, janvier 2023*, n° 1033, p.5 ;
 - Hugo Barbier, « Le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie attendue du contrat ne peut invoquer la force majeure », *RTD civ., décembre 2022*, n°4, p.887 ;
 - Philippe Riglet, « Regard critique sur les trois arrêts « loyers Covid » de la Cour de cassation », *RJDA, novembre 2022*, n°11, p.851 ;
 - Olivier Deshayes et Thomas Genicon et Yves-Marie Laithier, « Droit des contrats/Bail commercial - Les dettes de loyers commerciaux en période Covid-19 : à propos d'une jurisprudence de crise », *JCP éd. E., novembre 2022*, n° 46, 1376 ;
 - Jehan-Denis Barbier, « Le refus d'exonérer les commerçants des « loyers Covid » : une décision politique », *Gaz. Pal., novembre 2022*, n°37, p.43 ;
 - Fabien Kendérian, « Épilogue de la saga judiciaire sur le sort des « loyers Covid » : les loyers sont dus ! », *RTD com., septembre 2022*, n°3, p.435 ;
 - Joël Monéger, « Baux commerciaux - La Cour de cassation sonne l'armistice : les loyers « Covid-19 » sont dus ! Observations sur trois décisions dirimantes de la 3e chambre civile du 30 juin 2022 », *JCP éd. G., septembre 2022*, n° 35, doct. 975 ;
 - Mustapha Mekki, « Bail commercial - Baux commerciaux et crise sanitaire Voici venu le temps de « la douloureuse » ! », *JCP éd. N., septembre 2022*, n° 36, 1216 ;
 - Dimitri Houtcieff, « Le créancier qui ne peut profiter de la contrepartie ne peut invoquer la force majeure », *Gaz. Pal., septembre 2022*, n°28, p.5 ;
 - Xavier Delpech, « À la une - Meublés de tourisme - Malgré le confinement les loyers restent dus », *Juris tourisme, septembre 2022*, n°255, p.11 ;
 - Cédric Coulon, « Loyers commerciaux - Loyers commerciaux et Covid-19 : la Cour de cassation a tranché ! », *Resp. civ. et assur., septembre 2022*, n° 9, alerte 23 ;
 - Jean-Pierre Blatter, « Covid-19 et paiement des loyers : la Cour de cassation a tranché ! », *AJDI, septembre 2022*, n°9, p.605 ;
 - Bastien Brignon, « Loyers Covid : la Cour de cassation tranche en faveur des bailleurs », *Ann. loyers, septembre 2022*, n°9, p.63 ;
 - Jehan-Denis Barbier, « Covid-19 : exigibilité du loyer malgré la fermeture des locaux (bail commercial – obligations des parties) », *Administrer, juillet 2022*, n°566, p.30 ;
 - Catherine Berlaud, « Obligation de payer le loyer même en période de fermeture sanitaire », *Gaz. Pal., juillet 2022*, n°24, p.23 ;
 - Bastien Brignon, « Loyers « covid » : la Cour de cassation tranche en faveur des bailleurs », *La lettre juridique, juillet 2022* ;
 - Arnaud Colin, « Baux commerciaux - 30 juin 2022 : coup d'arrêt(s) pour les loyers covid ? », *JCP éd. G., juillet 2022*, n°27, 839 ;
 - Paul Gaiardo, « Covid-19 : fin de partie pour les locataires », *Dalloz actualité, juillet 2022* ;
 - Yann Heyraud et Adeline Thobie, « Loyers commerciaux et covid-19 : la Cour de cassation impose le paiement », *JCP 2022, éd. N, 15 Juillet 2022*, n° 28, act. 742 ;
 - Dimitri Houtcieff, « Loyers et Covid-19 : la délivrance des bailleurs », *D., août 2022*, n°28, p.1445 ;
 - Céline Jeanne, « Exigibilité des loyers Covid », *Rev. loyers, juillet 2022*, n°1029, p.325 ;
 - Laurent Leveneur, « Confinement et loyers commerciaux : la Cour de cassation se prononce et repousse tous les arguments des preneurs », *Contrats, conc. Consum., Août 2022*, n° 8-9, comm. 129 ;
 - Pascale Ledoux, « Fermeture du local commercial pendant la crise sanitaire : pas de suspension du paiement des loyers », *Actualités du droit / Affaires, 11 juillet 2022* ;
 - Joël Moneger, « Baux commerciaux - La Cour de cassation sonne l'armistice : les loyers « Covid-19 » sont dus ! Observations sur trois décisions dirimantes de la 3e chambre civile du 30 juin 2022 », *JCP éd. G., septembre 2022*, n° 35, doct. 975 ;
 - Sandrine Tisseyre, « Épidémie de Covid-19 : en cas de fermeture de son commerce, le locataire

reste tenu du paiement des loyers », *D.*, août 2022, n°28, p.1398 ;

- « Covid-19 et loyers commerciaux : la Cour de cassation tranche en faveur des bailleurs », *BRDA* 14/22, 15 juillet 2022 ;

- « Les loyers commerciaux sont exigibles malgré la crise sanitaire », *Defrénois*, juillet 2022, n°28, p.5 ;

3e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.127 (B)

Sommaire

L'effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020, prévue par les arrêtés des 14 et 16 mars 2020 du ministre des solidarités et de la santé, ainsi que par les décrets n° 2020-293 du 23 mars 2020 et n° 2020-423 du 14 avril 2020, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

Ayant relevé que les restrictions résultant des mesures législatives et réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire n'étaient pas imputables au bailleur et n'emportaient pas perte de la chose louée, une cour d'appel, saisie en référé d'une demande en paiement d'une provision, n'a pu qu'en déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable.

Titres

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Manquement - Exclusion - Cas - Effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période de confinement du 17 mars au 10 mai 2020

BAIL (règles générales) - Perte de la chose - Article 1722 du code civil - Définition - Exclusion - Cas - Effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020

BAIL COMMERCIAL - Bailleur - Obligations - Délivrance - Exclusion - Cas - Effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période de confinement du 17 mars au 10 mai 2020

BAIL COMMERCIAL - Perte de la chose - Article 1722 du code civil - Définition - Exclusion - Cas - Effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction de recevoir du public sur la période du 17 mars au 10 mai 2020

REFERE - Provision - Attribution - Conditions - Obligation non sérieusement contestable - Applications diverses - Bail commercial - Restrictions résultant des mesures législatives et réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire

REFERE - Contestation sérieuse - Exclusion - Applications diverses - Bail commercial - Restrictions résultant des mesures législatives et réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire

Doctrine

- Pierre-Yves Gautier, « Où le droit civil se voile la face sur les normes ayant secoué les principes de la démocratie : pas de partage des risques dans les baux commerciaux pendant la période la plus radicale du virus en provenance de Chine », *RTD civ.*, décembre 2022, n°4, p.912 ;

- Marie-Laure Besson, « Le paiement des loyers commerciaux en période Covid : après le temps des incertitudes vient celui des désillusions », *Rev. loyers*, janvier 2023, n° 1033, p.5 ;

- Philippe Riglet, « Regard critique sur les trois arrêts « loyers Covid » de la Cour de cassation », *RJDA*, novembre 2022, n°11, p.851 ;

- Olivier Deshayes et Thomas Genicon et Yves-Marie Laithier, « Droit des contrats/Bail commercial - Les dettes de loyers commerciaux en période Covid-19 : à propos d'une jurisprudence

de crise », *JCP éd. E.*, novembre 2022, n° 46, 1376 ;

- Jehan-Denis Barbier, « Le refus d'exonérer les commerçants des « loyers Covid » : une décision politique », *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°37, p.43 ;
- Fabien Kendérian, « Épilogue de la saga judiciaire sur le sort des « loyers Covid » : les loyers sont dus ! », *RTD com.*, septembre 2022, n°3, p.435 ;
- Joël Monéger, « Baux commerciaux - La Cour de cassation sonne l'armistice : les loyers «Covid-19 » sont dus ! Observations sur trois décisions dirimantes de la 3e chambre civile du 30 juin 2022 », *JCP éd. G.*, septembre 2022, n° 35, doct. 975 ;
- Mustapha Mekki, « Bail commercial - Baux commerciaux et crise sanitaire Voici venu le temps de « la douloureuse » ! », *JCP éd. N.*, septembre 2022, n° 36, 1216 ;
- Dimitri Houtcieff, « Le créancier qui ne peut profiter de la contrepartie ne peut invoquer la force majeure », *Gaz. Pal.*, septembre 2022, n°28, p.5 ;
- Xavier Delpéch, « À la une - Meublés de tourisme - Malgré le confinement les loyers restent dus », *Juris tourisme*, septembre 2022, n°255, p.11 ;
- Cédric Coulon, « Loyers commerciaux - Loyers commerciaux et Covid-19 : la Cour de cassation a tranché ! », *Resp. civ. et assur.*, septembre 2022, n° 9, alerte 23 ;
- Jean-Pierre Blatter, « Covid-19 et paiement des loyers : la Cour de cassation a tranché ! », *AJDI*, septembre 2022, n°9, p.605 ;
- Bastien Brignon, « Loyers Covid : la Cour de cassation tranche en faveur des bailleurs », *Ann. loyers*, septembre 2022, n°9, p.63 ;
- Jehan-Denis Barbier, « Covid-19 : exigibilité du loyer malgré la fermeture des locaux (bail commercial – obligations des parties) », *Administrer*, juillet 2022, n°566, p.30 ;
- Catherine Berlaud, « Obligation de payer le loyer même en période de fermeture sanitaire », *Gaz. Pal.*, juillet 2022, n°24, p.23 ;
- Bastien Brignon, « Loyers « covid » : la Cour de cassation tranche en faveur des bailleurs », *La lettre juridique*, juillet 2022 ;
- Arnaud Colin, « Baux commerciaux - 30 juin 2022 : coup d'arrêt(s) pour les loyers covid ? », *JCP éd. G.*, juillet 2022, n°27, 839 ;
- Paul Gaiardo, « Covid-19 : fin de partie pour les locataires », *Dalloz actualité*, juillet 2022 ;
- Yann Heyraud et Adeline Thobie, « Loyers commerciaux et covid-19 : la Cour de cassation impose le paiement », *JCP 2022, éd. N.*, 15 Juillet 2022, n° 28, act. 742 ;
- Dimitri Houtcieff, « Loyers et Covid-19 : la délivrance des bailleurs », *D.*, août 2022, n°28, p.1445 ;
- Céline Jeanne, « Exigibilité des loyers Covid », *Rev. loyers*, juillet 2022, n°1029, p.325 ;
- Pascale Ledoux, « Fermeture du local commercial pendant la crise sanitaire : pas de suspension du paiement des loyers », *Actualités du droit / Affaires*, 11 juillet 2022 ;
- Joël Monéger, « Baux commerciaux - La Cour de cassation sonne l'armistice : les loyers « Covid-19 » sont dus ! Observations sur trois décisions dirimantes de la 3e chambre civile du 30 juin 2022 », *JCP éd. G.*, septembre 2022, n° 35, doct. 975 ;
- Sandrine Tisseyre, « Épidémie de Covid-19 : en cas de fermeture de son commerce, le locataire reste tenu du paiement des loyers », *D.*, août 2022, n°28, p.1398 ;
- « Covid-19 et loyers commerciaux : la Cour de cassation tranche en faveur des bailleurs », *BRDA 14/22*, 15 juillet 2022 ;
- « Les loyers commerciaux sont exigibles malgré la crise sanitaire », *Defrénois*, juillet 2022, n°28, p.5 ;

[3e Civ., 23 novembre 2022, pourvoi n°21-21.867 \(B\)](#)

Sommaire

La cour d'appel statuant en matière de référé ne tranche aucune contestation sérieuse en allouant une provision au bailleur d'un logement situé dans une résidence de tourisme sur les loyers impayés par le locataire qui se prévalait, suite aux mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du

virus Covid-19, d'une stipulation du bail commercial selon laquelle le paiement des loyers est suspendu dans les cas où « l'indisponibilité du bien » résulterait « soit du fait ou d'une faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres de nature décennale soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale ». En effet, c'est sans interpréter cette clause, claire et précise, que la cour d'appel a constaté qu'elle ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible soit par le fait ou la faute du bailleur, soit en raison de désordres de nature décennale ou de la survenance de circonstances exceptionnelles affectant le bien loué lui-même.

Titres

REFERE - Provision - Attribution - Conditions - Obligation non sérieusement contestable - Applications diverses - Bail commercial - Mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 - Clause de suspension du paiement des loyers - Application – Exclusion

REFERE - Contestation sérieuse - Exclusion - Applications diverses - Bail commercial - Mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 - Clause de suspension du paiement des loyers - Application - Exclusion

Rapprochement

3e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.127, Bull., (rejet)

Doctrine

-Samuel Guillaume, « Bail commercial – Covid-19 et exigibilité des loyers – absence de contestation sérieuse », *Administrer, décembre 2022*, n°570, p.32 ;

- Jehan-Denis Barbier, « Clause relative aux troubles de jouissance et fermetures imputables au Covid », *Gaz. Pal., février 2023*, n°7, p.51 ;

[3e Civ., 23 novembre 2022, pourvoi n°22-12.753 \(B\)](#)

Sommaire

La cour d'appel statuant en matière de référé ne tranche aucune contestation sérieuse en allouant une provision au bailleur d'un logement situé dans une résidence de tourisme sur les loyers impayés par le locataire qui se prévalait, suite aux mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, d'une stipulation du bail commercial selon laquelle le paiement des loyers est suspendu dans les cas où « la non sous-location du bien » résulterait « soit du fait ou d'une faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'un incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale ». En effet, c'est sans interpréter cette clause, claire et précise, que la cour d'appel a constaté qu'elle ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible soit par le fait ou la faute du bailleur, soit en raison de désordres de nature décennale ou de la survenance de circonstances exceptionnelles affectant le bien loué lui-même.

Titres

REFERE - Provision - Attribution - Conditions - Obligation non sérieusement contestable - Applications diverses - Bail commercial - Mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 - Clause de suspension du paiement des loyers - Application – Exclusion

REFERE - Contestation sérieuse - Exclusion - Applications diverses - Bail commercial - Mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 - Clause de suspension du

paiement des loyers - Application - Exclusion

Rapprochement

3e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.127, Bull., (rejet)

Doctrine

- Jehan-Denis Barbier, « Clause relative aux troubles de jouissance et fermetures imputables au Covid », *Gaz. Pal.*, février 2023, n°7, p.51 ;

3e Civ., 7 décembre 2022, pourvoi n°21-23.103 (B)

Sommaire

L'article L. 145-15 du code de commerce, réputant non écrites certaines clauses d'un bail commercial, n'est pas applicable à une demande en requalification d'un contrat en bail commercial.

Titre

BAIL COMMERCIAL - Statut des baux commerciaux - Clause réputée non écrite - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Demande en requalification d'un contrat en bail commercial

Rapprochement

3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Samuel Guillaume, « Bail commercial – action en requalification d'une convention en bail commercial – clause réputée non-écrite – prescription », *Administrer*, janvier 2023, n°571, p.30 ;
- Jean-Pierre Blatter, « Pas de réputé non écrit pour l'action en requalification ! », *AJDI*, février 2023, n°2, p.113 ;
- Charles-Edouard Brault, Prescription de la demande en requalification en bail commercial et clause réputée non écrite, *Gaz. Pal.*, février 2023, n°7, p.57 ;
- Bastien Brignon, « Non-application de l'article L.145-15 du code de commerce à une demande en requalification d'un contrat en bail commercial », *Ann. loyers, janvier-février 2023*, n°1-2, p.69 ;
- Christine Lebel, « Action en requalification en bail commercial : la sanction du réputé non écrit est inapplicable », *Rev. loyers, février 2023*, n° 1034, p.62 ;
- Pierre Lemay, « Bail commercial - L'action en requalification en bail commercial se prescrit toujours par 2 ans ! », *JCP éd. N.*, février 2023, n°6, 1027 ;
- Elodie Marcet, « Action en requalification - Inopposabilité de L. 145-15 du Code de commerce à la demande en requalification en bail commercial », *Loyers et copr.*, février 2023, n°2, comm. 23 ;

Bail d'habitation

3e Civ., 26 janvier 2022, pourvoi n° 20-20.223 (B)

Sommaire

Par l'effet combiné des articles 595, alinéa 1, du code civil et 25-8, alinéa 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les conditions de la validité d'un congé pour reprise d'un logement ne peuvent être appréciées qu'au regard du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et l'usufruitier.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Congé - Validité -

Conditions - Éléments d'appréciation - Lien entre le bénéficiaire de la reprise et l'usufruitier

Doctrine

- Béatrice Vial-Pedroletti, « Propriété démembrée : qui a le pouvoir de notifier un congé pour habiter ? », *Loyers et Copr. n° 4, Avril 2022*, comm. 57 ;
- Nicolas Damas, « Bail d'habitation avril 2021 - février 2022 - Congé », *D., mai 2022*, n°20, p.1007 ;
- Frédérique Julienne, « Actualité des démembrements de droit - Usufruit et bail : seul l'usufruitier peut donner congé pour reprise », *Dr. et patr., mai 2022*, n°324, p.12 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Congé donné par l'usufruitier et bénéficiaire de la reprise », *JCP éd. G., mai 2022*, n° 19, doctr. 631 ;
- Flora Vern, « En cas de démembrement de propriété, qui a le pouvoir de délivrer un congé pour vendre ? », *JCP éd. N., mai 2022*, n° 20, 1164 ;

[3e Civ., 9 février 2022, pourvoi n° 21-10.388 \(B\)](#)

Sommaire

L'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, est applicable à la contestation du congé délivré après l'entrée en vigueur de cette loi, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Congé - Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, modifiant l'article 15, I - Contestation - Congé postérieur à l'entrée en vigueur de la loi - Application immédiate aux baux en cours

Rapprochement

3e Civ., 19 décembre 2019, pourvoi n° 18-20.854, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Nicolas Damas, « Bail d'habitation avril 2021 - février 2022 - Congé », *D., mai 2022*, n°20, p.1007 ;
- Anne-Lise Lonné-Clément, « Congé pour reprise : application temporelle de la loi ALUR », *Hebdo édition privée, février 2022* ;
- Léa Molina, « Effet légal du contrat de bail d'habitation et application immédiate de la loi nouvelle », *LEDC, mars 2022*, n°03 ; p. 2 ;
- Béatrice Vial-Pedroletti, « Délivrance d'un congé : la loi Alur s'applique aux baux en cours », *Loyers et Copr. n° 4, Avril 2022*, comm. 55 ;

[3e Civ., 17 février 2022, pourvoi n° 21-12.934 \(B\)](#)

Sommaire

Le cautionnement relatif à un bail d'habitation étant spécifiquement régi par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les articles L. 341-1 à L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6 du code de la consommation ne lui sont pas applicables.

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Cautionnement - Conditions de validité - Loi applicable – Détermination
PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Cautionnement - Conditions de validité - Domaine

d'application - Exclusion - Cas - Cautionnement relatif à un bail d'habitation

Rapprochements

3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-27.580, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)

3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 16-10.389, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)

3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.791, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)

Doctrine

- Christophe Albiges, « Cautionnement de loyers d'un bail d'habitation et dispositions du Code de la consommation », *Gaz. Pal.*, avril 2022, n°13, page 2 ;

- Éric A. Caprioli, « Un cautionnement signé électroniquement validé par les juges d'appel », *Comm. com. électr.* n° 6, Juin 2022, comm. 47 ;

- Nicolas Damas, « Le droit de la consommation ne s'applique pas au cautionnement locatif ! », *AJDI* 2022, p.481 ;

- Christophe Juillet, « Le formalisme du cautionnement relatif au bail d'habitation, à l'épreuve des réformes », *D.*, avril 2022, n°16, p.822 ;

- Gabriel Sebban, « Cautionnement relatif à un bail d'habitation : une application radicale de la règle specialia generalibus derogant », *Gaz. Pal.*, avril 2022, n°13, p.22 ;

- Béatrice Vial-Pedroletti, « Régime du cautionnement relatif à un bail d'habitation : les règles du droit de la consommation ne s'appliquent pas », *Loyers et Copr.* n° 4, Avril 2022, comm. 56 ;

- « Bail d'habitation – loyers et charges accessoires – paiement du loyer – garantie du bailleur – cautionnement », *RJDA*, mai 2022, n°5, p.366 ;

[3e Civ., 9 mars 2022, pourvoi n° 21-10.619 \(B\)](#)

Sommaire

Il résulte des articles 1324, devenu 1373, du code civil, 287 et 288 du code de procédure civile, que lorsque la partie, à laquelle on oppose son engagement sous seing privé, désavoue son écriture ou sa signature, le juge doit, après avoir, s'il y a lieu, enjoint aux parties de produire tous documents et fait composer, sous sa dictée, des échantillons d'écriture, vérifier l'acte contesté, à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte.

Méconnaît ces dispositions, la cour d'appel qui, sans avoir procédé à la vérification de l'écriture désavouée d'un acte de cautionnement, en tient compte en condamnant la caution au paiement de sommes dues par un locataire.

Titres

PREUVE - Preuve littérale - Acte sous seing privé - Ecrits produits en cours d'instance - Ecrit argué de faux - Examen par le juge – Nécessité

PREUVE - Preuve littérale - Acte sous seing privé - Ecrits produits en cours d'instance - Ecrit argué de faux - Examen par le juge - Portée

VERIFICATION D'ECRITURE - Dénégation d'écriture - Ecrit produit en cours d'instance - Examen par le juge - Office du juge - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 9 mars 2005, pourvoi n° 03-14.686, Bull. 2005, III, n° 64 (cassation partielle), et les arrêts cités

1re Civ., 29 février 2012, pourvoi n° 10-27.332, Bull. 2012, I, n° 45 (cassation), et l'arrêt cité

1re Civ., 28 novembre 2012, pourvoi n° 10-28.372, Bull. 2012, I, n° 251 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- Dominique Legeais, « Cautionnement : contestation de la signature », *Revue de Droit bancaire et financier* n° 4, Juillet 2022, comm. 113 ;
- Hugo Barbier, « Désaveu d'écriture et office du juge chargé de la vérification d'écriture », *RTD Civ.* 2022, p.393 ;
- Camille Dreveau, « Cautionnement : vérification de l'auteur de la mention manuscrite », *Dalloz actualité*, 06 avril 2022 ;
- Béatrice Vial-Pedroletti, « Loi du 6 juillet 1989 - Cautionnement : vérification de l'auteur de la mention manuscrite », *Loyers et copr.*, mai 2022, n° 5, comm. 77 ;
- Béatrice Vial-Pedroletti, « Cautionnement : tiers garant contestant être l'auteur des mentions manuscrites », *LEDIU*, mai 2022, n°5, p. 2 ;
- Philippe Simler, « Droit des sûretés », *JCP éd. N.*, 2 septembre 2022, n°35, p. 1211 ;
- Laurent Sigouirt, « Office du juge quant au désaveu du cautionnement manuscrit d'un bail d'habitation », *JCP éd. E.*, 19 mai 2022, n°20, p. 1191 ;
- Victoria Mauriès, « Caution d'un bail d'habitation et contestation de la mention manuscrite : obligation de vérification du juge », *Actualités du droit / Civil*, 4 avril 2022 ;
- Mathias Latina, « Le désaveu d'une écriture doit nécessairement entraîner sa vérification », *LEDC*, mai 2022, n°5, p. 5 ;
- « preuve - moyens de preuve – écrit - acte sous signature privée – signature - dénégation d'écriture - obligation du juge », *RJDA 06/22*, 15 mai 2022 ;
- Vincent Téchené, « Mention manuscrite du cautionnement de bail d'habitation : obligation pour le juge de vérifier l'écriture désavouée », *Hebdo édition affaires*, mars 2022, n°709 ;

[3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 20-23.335 \(B\)](#)

Sommaire

L'action subrogatoire de la caution contre le débiteur est soumise à la même prescription que celle applicable à l'action du créancier contre le débiteur, et les baux d'habitation régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 obéissent à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que le recours subrogatoire de la caution contre le locataire défaillant est soumis au délai de prescription triennal institué par l'article 7-1 de cette loi.

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Cautionnement - Caution - Recours contre le débiteur principal - Recours subrogatoire - Prescription - Délai - Détermination

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Cautionnement - Caution - Recours contre le débiteur principal - Recours subrogatoire - Prescription - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Cautionnement relatif à un bail d'habitation

Rapprochements

- 3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-25.791, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)
- 3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-27.580, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)
- 3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 15-27.688, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)
- 3e Civ., 26 janvier 2017, pourvoi n° 16-10.389, Bull. 2017, III, n° 12 (cassation)
- Com., 5 mai 2021, pourvoi n° 19-14.486, Bull., (cassation)

Doctrine

- Sabine Bernheim-Desvaux, « Quelle prescription pour le recours subrogatoire de la caution contre le locataire défaillant ? », *Contrats, conc. Consum.*, Juillet 2022, n° 7, comm. 125 ;
- Camille Dreveau, « Délai de prescription du recours subrogatoire de la caution contre le locataire

(loi 1989) », *Dalloz actualité*, 25 mai 2022 ;

- Mathias Latina, « Le subrogé est soumis à la prescription de l'action du subrogeant qu'il utilise : bis ! », *LEDC*, juin 2022, n°06, p. 3 ;

- Marc Mignot, « Délai de la prescription du recours subrogatoire de la caution », *LEDB*, juillet 2022, n°07, p. 7 ;

- Béatrice Vial-Pedroletti, « Quel est le délai de prescription du recours subrogatoire intenté par une caution contre le locataire ? », *Loyers et Copr.*, Juillet 2022, n° 7-8, comm. 115 ;

- « Cautionnement : le délai de prescription de 3 ans prévu par la loi de 1989 est exclusif », *BPIM*, mai 2022, n° 3, p. 39 ;

- « Bail d'habitation – procédure - action en justice – prescription - action subrogatoire de la caution contre le locataire », *RJDA* 8-9/22, juillet 2022 ;

- « Quel délai de prescription pour le recours subrogatoire intenté par la caution à l'encontre du preneur défaillant ? », *La Revue des Loyers*, 1er juillet 2022, n° 1029 ;

[3e Civ., 6 juillet 2022, pourvoi n° 21-18.450 \(B\)](#)

Sommaire

Il résulte de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, d'ordre public, que, dès le déclassement d'un bien du domaine public, sa location à usage d'habitation à titre de résidence principale, est soumise aux dispositions du titre 1 de cette loi. En conséquence, la validité d'une convention y dérogeant est conditionnée à l'existence de circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties autres que celles résultant de la seule domanialité du bien, ce qu'il appartient au juge de vérifier

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Caractère d'ordre public - Portée - Contrat de location à usage d'habitation à titre de résidence principale d'un bien déclassé du domaine public

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Domaine d'application - Exclusion - Convention d'occupation précaire - Eléments constitutifs - Circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties - Recherche nécessaire

Rapprochement

3e Civ., 29 avril 2009, pourvoi n° 08-10.506, Bull. 2009, III, n° 90 (cassation)

Doctrine

- « Bail d'habitation – champ d'application de la réglementation – locaux concernés – locaux déclassés du domaine public », *RJDA*, janvier 2023, n°1, p.23 ;

[3e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n°21-17.691 \(B\)](#)

Sommaire

N'est pas régulièrement donné le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention "pli avisé et non réclamé".

Titres

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Congé - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée - Mention « pli avisé et non réclamé » - Effet.

PROCEDURE CIVILE - Notification - Notification en la forme ordinaire - Lettre recommandée -

Bail - Congé - Mention « pli avisé et non réclamé » - Effet

Rapprochement

2e Civ., 24 mai 2006, pourvoi n° 04-18.928, Bull. 2006, II, n° 135 (cassation), et les arrêts cités

Doctrine

-Béatrice Vial-Pedroletti, « Loi du 6 juillet 1989 - Congé délivré par LRAR : la date de réception du courrier prévue par l'article 15 de la loi de 1989, bien que critiquable, doit être respectée », *Loyers et copr.*, novembre 2022, n° 11, comm. 175 ;

-Elodie Pouliquen, « Délivrance irrégulière du congé notifié par LRAR en cas de retour avec la mention « pli avisé et non réclamé » », *Rev. loyers*, décembre 2022, n° 1032, p.510 ;

-« Bail d'habitation – extinction du bail – arrivée du terme – congé – forme et contenu – congé donné par lettre recommandée AR – validité – appréciation », *RJDA*, décembre 2022, n°12, p.18 ;

3e Civ., 9 novembre 2022, pourvoi n°21-19.212 (B)

Sommaire

Le délai de quatre mois prévu par l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur.

Titre

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loyer - Révision - Surface erronée - Action en diminution du loyer - Délai pour agir - Qualification - Délai de forclusion - Point de départ – Détermination

Doctrine

- Marine Parmentier, « Surface erronée dans le contrat de bail : quelle est la nature du délai pour agir ? », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.55 ;

-« Action en diminution du loyer pour surface habitable erronée : attention à la forclusion ! », *Rev. loyers*, février 2023, n° 1034, p.75 ;

Bail rural

3e Civ., 6 juillet 2022, pourvoi n° 21-12.833 (B)

Sommaire

Aux termes de l'article L. 411-46, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, en cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

Il s'en déduit que, lorsqu'en application de ce texte, le bail s'est renouvelé de plein droit au seul nom du copreneur qui a poursuivi l'exploitation, celui-ci ne peut être cessionnaire irrégulier du droit de son conjoint, ce qui exclut que son bail puisse être résilié pour manquement à l'obligation d'information du propriétaire en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs qui résulte des alinéas 3 et 4 de l'article L. 411-35 du même code, dans sa version issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Renouvellement - Bénéficiaires - Preneur - Pluralité - Conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité - Départ de l'un d'eux – Effet

Doctrine

- Nicolas Vermeulen, « Cessation d'activité d'un des copreneurs mariés ou pacsés et information du bailleur », *AJDI*, décembre 2022, n°12, p.841 ;
- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - Bail rural : sanction du défaut de demande de renouvellement du bail en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;
- Franck Roussel, « Retour sur la portée du droit au renouvellement du conjoint copreneur poursuivant seul l'exploitation », *D.*, octobre 2022, n°34, p.1739 ;
- Hubert Bosse-Platière, « Bail rural - Résiliation du bail rural en cas de départ de l'un des copreneurs : les couples et les autres ? », *JCP éd. N.*, septembre 2022, n° 36, 1218 ;

3e Civ., 16 novembre 2022, pourvoi n°21-18.527 (B)

Sommaire

En application de l'article L. 411-34, alinéa 1, du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès, peu important qu'il n'ait acquis la qualité de conjoint que peu de temps avant son décès.

Titre

BAIL RURAL - Bail à ferme - Preneur - Décès - Continuation du bail au profit du conjoint - Participation à l'exploitation - Condition

Rapprochement

3e Civ., 24 novembre 2004, pourvoi n° 03-14.570, Bull., 2004, III, n° 213 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- Samuel Crevel, « Titularité du bail - Dévolution in extremis », *RD rur.*, janvier 2023, n° 1, comm. 1 ;
- Anouk Bories, « Transmission anormale du droit au bail rural au conjoint : la durée du mariage est indifférente », *Rev. loyers*, février 2023, n° 1034, p.83 ;
- Franck Roussel, « Bail rural (décès du preneur) : continuation au profit du conjoint », *D.*, février 2023, n°5, p.284 ;

Copropriété

3e Civ., 26 janvier 2022, pourvoi n° 20-23.614 (B)

Sommaire

La responsabilité d'un syndicat de copropriétaires au titre de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'est pas exclusive de la responsabilité délictuelle encourue par un copropriétaire.

Titres

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Responsabilité - Vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes - Dommage causé aux tiers - Responsabilité délictuelle d'un copropriétaire - Application - Possibilité
RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Choses dont on a la garde (article 1384, alinéa 1, du code civil) - Domaine d'application - Copropriété - Syndicat des

copropriétaires - Dommage causé aux tiers

Rapprochement

3e Civ., 27 janvier 1977, pourvoi n° 75-13.156, Bull. 1977, III, n° 50 (cassation).

Doctrine

- Christelle Coutant-Lapalus, « La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires n'est pas exclusive de la responsabilité de droit commun encourue par un copropriétaire », *Loyers et copr.*, mars 2022, n° 3, comm. 50 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Infiltration en provenance d'une partie commune à jouissance privative et Responsabilité », *Construction - Urbanisme n° 3, Mars 2022*, comm. 33 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Responsabilité pour des travaux effectués par un copropriétaire sur des parties communes », *JCP éd. G.*, mai 2022, n° 19, doctr. 631 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP éd. G.*, Mai 2022, n° 19, doctr. 631 ;
- Julien Dubarry, « Parties communes : l'existence d'une responsabilité légale du syndicat n'empêche pas de rechercher celle d'un copropriétaire ! », *Gaz. Pal.*, juin 2022, n°19, p. 9 ;
- Thill, « La responsabilité du syndicat n'est pas exclusive de celle encourue par un copropriétaire », *Dalloz actualité*, 16 février 2022 ;
- Laurence Guégan-Gélinet, « Responsabilité délictuelle entre copropriétaires et responsabilité du syndicat », *La Revue des Loyers*, 1er avril 2022, n° 1026 ;
- Flora Vern, « Responsabilité de droit commun du copropriétaire pour un désordre survenu sur les parties communes », *JCP éd. N.*, 24 Juin 2022, n° 25, 1181 ;

3e Civ., 9 février 2022, pourvoi n° 21-11.197 (B)

Sommaire

La demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute pour celui-ci d'avoir ouvert un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, peut être formulée par un copropriétaire ayant acquis cette qualité postérieurement au manquement du syndic.

Titres

COPROPRIETE - Syndic - Obligations - Compte bancaire ou postal séparé - Défaut - Effets - Nullité du mandat du syndic - Action en constatation - Qualité pour agir - Détermination
COPROPRIETE - Syndic - Mandat - Nullité - Causes - Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé - Défaut - Action en constatation - Qualité pour s'en prévaloir - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 23 juin 1999, pourvoi n° 97-16.176, Bull. 1999, III, n° 148 (cassation partielle)

Doctrine

- Catherine Berlaud, « Nullité du mandat de syndic : chronologie de la demande et de l'intérêt à agir », *Gaz. Pal.*, mars 2022, n°7, p.3 ;
- Pascaline Dechelette-Tolot, « Le nouveau copropriétaire est recevable à agir en nullité du mandat de syndic en cours », *Administrer*, mars 2022, n°562, p.38 ;
- Christelle Coutant-Lapalus, « Précisions sur la date d'appréciation de la qualité de copropriétaire pour demander la nullité du contrat de syndic », *Loyers et copr.*, avril 2022, n° 4, comm. 64 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Qualité requise pour contester la validité du mandat du syndic », *JCP éd. G.*, mai 2022, n° 19, doctr. 631 ;
- Pierre-Édouard Lagraulet, « Qualité à agir en nullité du mandat de syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé », *AJDI* 2022, p.531 ;
- Rouquet, « Justificatifs de charges et qualité pour demander la nullité du mandat du syndic »,

Dalloz actualité, 17 février 2022 ;

- Céline Rattin, « La qualité à agir d'un copropriétaire en nullité du mandat du syndic pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires », *La Revue des Loyers*, 1er mai 2022, n° 1027 ;

3e Civ., 9 février 2022, pourvoi n° 20-22.159 (B)

Sommaire

L'action en annulation d'une assemblée générale des copropriétaires engagée, sans mandat commun, par un seul indivisaire, est, sans qu'il y ait lieu à régularisation de l'acte introductif d'instance, rendue recevable par l'effet rétroactif du partage lui attribuant la propriété, depuis le décès de son auteur, des lots de la copropriété.

Titre

COPROPRIETE - Action en justice - Action individuelle des copropriétaires - Action en nullité d'une assemblée générale - Recevabilité - Détermination - Cas - Indivisaire dépourvu de mandat commun.

Doctrine

- Agnès Lebatteux, « Qualité pour agir en annulation de l'assemblée de l'indivisaire d'un lot », *Loyers et Copr. n° 3, Mars 2022*, comm. 48 ;

- Jérôme Casey, « Effet déclaratif du partage et droit de la copropriété : attention, prudence ! », *AJ Famille 2022* p.161 ;

- Pascaline Dechelette-Tolot, *Administrer, mars 2022*, n°562, p.42 ;

- Hugues Périnet-Marquet, « Qualité requise pour intenter une action en nullité de l'assemblée générale », *JCP éd. G., mai 2022*, n° 19, doctr. 631 ;

- Jean-Marc Roux, « Copropriété Février 2022 », *Ann. Loyers 2022*, n° 4, p. 89-92 ;

- Nicolas Le Rudulier, « Copropriété : validité rétroactive de l'acte introductif d'instance en contestation d'une décision d'assemblée générale », *Dalloz actualité*, 1^{er} mars 2022 ;

- Vivien Zalewski-Sicard, « Contestation d'une décision de l'AG et principe de l'effet déclaratif du partage », *La Revue des Loyers*, 1er avril 2022, N° 1026 ;

3e Civ., 9 mars 2022, pourvoi n° 21-12.658 (B)

Sommaire

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats impose, lorsque plusieurs devis ont été notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, qu'ils soient soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Décision - Décision autorisant des travaux - Obligation de mise en concurrence des marchés et des contrats - Validité - Conditions – Détermination

Doctrine

- Christelle Coutant-Lapalus, « Plusieurs devis imposent plusieurs votes », *Loyers et copr., avril 2022*, n° 4, comm. 65 ;

- Thierry Poulichot, « Copropriété et mise en concurrence », *Ann. loyers, avril 2022*, n°4, p.63 ;

- Pascaline Dechelette-Tolot, *Administrer, avril 2022*, n°563, p.42 ;

- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Mise en concurrence des entreprises », *JCP éd. G.*,

mai 2022, doct. 631, n° 19 ;

- Vivien Zalewski-Sicard, « Mise en concurrence des entrepreneurs et assemblée générale des copropriétaires », *Rev. loyers*, avril 2022, n° 1026, p. 194-195 ;
- Nicolas Le Rudulier, « Copropriété : respect de l'obligation de mise en concurrence », *Dalloz actualité*, 29 mars 2022 ;

3e Civ., 13 avril 2022, pourvoi n° 21-15.923 (B)

Sommaire

Sans préjudice de la possibilité d'en référer au président du tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier sa mission, les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire qui, désigné en application de l'article 29-1 de la loi n° 66-557 du 10 juillet 1965, a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner.

Dès lors, une cour d'appel, saisie d'une action en recouvrement de charges, en déduit exactement qu'un copropriétaire n'est pas fondé à contester les décisions de l'administrateur provisoire approuvant les comptes et les budgets prévisionnels.

Titre

COPROPRIETE - Administrateur provisoire - Pouvoirs - Etendue - Pouvoirs dévolus à l'assemblée générale - Effets - Décisions d'approbation des comptes et des budgets prévisionnels - Contestation par les copropriétaires (non)

Doctrine

- Camille Dreveau, « Contestation de la décision de l'administrateur provisoire d'approbation des comptes », *Dalloz actualité*, 19 mai 2022 ;
- Pascaline Dechelette-Tolot, *Administrateur*, mai 2022, n°564, p.62 ;
- Marine Parmentier, « Copropriété et administration provisoire : quelle place pour le copropriétaire contestataire ? », *Gaz. Pal.*, mai 2022, n°17, p.57 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Administrateur provisoire et contestation des décisions », *Rev. loyers*, juin 2022, n° 1028, p. 299-300 ;
- Jean-Marc Roux, « L'impossible remise en cause des décisions prises par l'administrateur provisoire », *LEDEN*, juin 2022, n°06, p. 7 ;
- Agnès Lebatteux, « La répartition des charges effectuée par l'administrateur judiciaire désigné pour administrer une copropriété en difficulté ne souffre pas de contestation », *Loyers et Copr.*, Juin 2022, n° 6, comm. 105 ;

3e Civ., 1er juin 2022, pourvoi n° 21-16.232 (B)

Sommaire

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires, appelée à se prononcer sur la cession de parties communes spéciales, seuls les copropriétaires, propriétaires de celles-ci, peuvent décider de leur aliénation.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Décision - Aliénation de parties communes spéciales - Copropriétaire ayant qualité pour décider - Détermination.

Doctrine

- Nicolas Le Rudulier, « Cession de parties communes spéciales : compétence de l'assemblée spéciale », *Dalloz actualité*, juin 2022 ;
- Florence Bayard-Jammes, « Qui décide de la cession de parties communes spéciales et des conséquences qu'elle implique ? », *Hebdo édition privée*, juin 2022 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Cession des parties communes spéciales et décision de l'assemblée générale des copropriétaires », *La Revue des Loyers*, 1er juillet 2022, n° 1029 ;
- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation – Troisième chambre civile – La cession de parties communes spéciales d'une copropriété », *D. décembre 2022*, n° 44, p. 2308 ;

3e Civ., 28 septembre 2022, pourvoi n°21-19.829 (B)

Sommaire

L'article L. 218-2 du code de la consommation, qui réserve aux seuls consommateurs le bénéfice de la prescription biennale de l'action des professionnels pour les biens et les services qu'ils fournissent, n'est pas contraire à l'article 14 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales puisque les consommateurs, personnes physiques, ne sont pas placés dans une situation analogue ou comparable à celle des non-professionnels, personnes morales.

Dès lors, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient qu'un syndicat de copropriétaires ne peut se prévaloir de cette prescription biennale.

Titres

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Prescription - Prescription biennale - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Syndicat des copropriétaires
 CONVENTION DE SAUVEGARDE DES DROITS DE L'HOMME ET DES LIBERTES FONDAMENTALES - Article 14 - Interdiction de discrimination - Compatibilité - Prescription biennale de l'action des professionnels pour les biens et services fournis - Code de la consommation - Article L. 218-2 – Portée

Doctrine

- Pascaline Dechelette-Tolot, « Action en justice – prescription - syndicat des copropriétaires - consommateur (non) », *Administrer*, novembre 2022, n°569, p.66 ;
- Julien Dubarry, « Le syndicat des copropriétaires : un non-professionnel qui voulait être consommateur », *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°39, p.11 ;
- François de La Vaissière, « Le syndicat est un non-professionnel », *Ann. loyers*, novembre 2022, n°11, p.63 ;
- Jean-Denis Pellier, « L'inapplicabilité de la prescription biennale du code de la consommation à l'égard du non-professionnel », *D.*, novembre 2022, n°40, p.2091 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Droit des biens - Le délai de 2 ans, prévu par le Code de la consommation, ne s'applique pas au syndicat de copropriétaires », *JCP éd. G.*, novembre 2022, n° 46, doctr. 1311 ;
- Christophe Sizaïre, « Protection des consommateurs - Le syndicat des copropriétaires ne peut se prévaloir de la prescription biennale de l'article L. 218-2 du Code de la consommation », *Construction – Urbanisme*, novembre 2022, n° 11, comm. 122 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Prescription biennale, syndicat des copropriétaires et CEDH », *Rev. loyers*, novembre 2022, n° 1031, p.473 ;
- Sabine Bernheim-Desvaux, « Contrat de consommation - La prescription biennale ne bénéficie pas au syndicat de copropriétaires », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, décembre 2022, n° 12, comm. 199 ;
- Christelle Coutant-Lapalus, « Syndicat des copropriétaires - Le syndicat des copropriétaires et le

droit de la consommation : acte 2 », *Loyers et copr.*, décembre 2022, n° 12, comm. 198 ;
-Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - Le syndicat des copropriétaires et le statut protecteur du droit de la consommation », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;
-Laurent Leveneur, « Prescription - Un syndicat de copropriétaires ne peut se prévaloir de la prescription biennale du Code de la consommation », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, décembre 2022, n° 12, comm. 184 ;

3e Civ., 7 décembre 2022, pourvoi n°21-23.915 (B)

Sommaire

Tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat donné en vue d'une assemblée générale.

Titre

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Droit de vote - Atteinte - Qualité pour s'en prévaloir - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 22 février 1989, pourvoi n° 87-17.497, Bull. 1989, III, n° 47 (cassation)

Doctrine

- Pascaline Dechelette-Tolot, « Assemblée générale – représentation – contestation du mandat par le seul copropriétaire mandant (non) – contestation par tout copropriétaire », *Administrer*, janvier 2023, n°571, p.40 ;
- Marine Parmentier, « Délégation de vote : qui a qualité pour en contester la validité ? », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.56 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Délégation de vote et annulation d'une assemblée générale », *Rev. loyers*, janvier 2023, n° 1033, p.34 ;
- Christelle Coutant-Lapalus, « Assemblée générale - La contestation d'un mandat irrégulier », *Loyers et copr.*, février 2023, n° 2, comm. 28 ;

3e Civ., 7 décembre 2022, pourvoi n°21-20.264 (B)

Sommaire

L'article 62-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ne prévoyant pas la notification de la requête, la rétractation d'une ordonnance désignant un administrateur provisoire en application de l'article 29-1, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne peut être fondée sur l'article 495, alinéa 3, du code de procédure civile.

Titre

COPROPRIETE - Administrateur provisoire - Désignation - Désignation par ordonnance sur requête - Rétractation - Fondement – Détermination

Doctrine

- Pascaline Dechelette-Tolot, « Administrateur provisoire – ordonnance de désignation – communication aux copropriétaires – requête (non) – rétractation de l'ordonnance (non) », *Administrer*, janvier 2023, n°571, p.36 ;
- Agnès Lebatteux, « Copropriété en difficulté - Administrateur judiciaire », *Loyers et copr.*, février 2023, n° 2, comm. 31 ;

Habitation à loyer modéré

[3e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 21-18.612 \(B\)](#)

Sommaire n° 1

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui rejette la demande de résiliation du bail du locataire d'un logement conventionné sous-louant régulièrement l'une de ses chambres, sans examiner, comme il le lui était demandé, la gravité de la faute du preneur au regard des circonstances résultant du régime applicable aux logements conventionnés, de l'interdiction légale de sous-location et d'un changement de destination des locaux susceptible d'être caractérisé par l'utilisation répétée et lucrative d'une partie du logement.

HABITATION A LOYER MODERE - Bail - Résiliation - Causes - Sous-location interdite - Gravité du manquement - Appréciation

Sommaire n° 2

L'auteur d'une sous-location interdite ne peut être un possesseur de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil,

Titre

BAIL (règles générales) - Sous-location - Interdiction - Sous-location irrégulière - Auteur - Possesseur de bonne foi (non)

Rapprochement

3e Civ., 12 septembre 2019, pourvoi n° 18-20.727, Bull., (rejet)

Doctrine

- Camille Dreveau, « Sanctions de la sous-location illicite d'un logement conventionné », *Dalloz actualité*, juillet 2022 ;
- « La sous-location d'un logement social est une faute grave », *AJDA*, 2022, p. 1304 ;
- « Conséquences de la sous-location illégale de logements sociaux via la plateforme Airbnb », *BPIM* 4/22, 2022, note 325 ;
- Marine Parmentier, « Sous-location illicite d'un logement conventionné : la Cour de cassation sonne le glas », *Hebdo édition privée*, 13 juillet 2022, n°914 ;

Propriété

[3e Civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 18-23.954 \(B\)](#)

Sommaire n°1

L'action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extra-contractuelle qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, responsable de plein droit.

Une cour d'appel qui constate que le trouble subsistait après la vente du fonds à l'origine des désordres, en déduit exactement que la responsabilité des acquéreurs devait être retenue, peu important que les infiltrations aient commencé à se produire avant la vente.

Titres

PROPRIETE - Droit de propriété – Atteinte - Applications diverses - Troubles anormaux du voisinage - Réparation - Charge - Propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble - Responsabilité de plein droit – Portée

RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Dommage - Réparation - Conditions - Troubles du voisinage - Responsabilité de plein droit - Portée

Sommaire n° 2

Dans les assurances « dégâts des eaux », l'assureur est tenu à garantie, dès lors que le sinistre est survenu pendant la période de validité du contrat d'assurance.

Viole l'article L. 124-5, alinéa 1, du code des assurances la cour d'appel qui, pour écarter la garantie de l'assureur multirisques habitation, retient que l'origine des fuites sur le réseau constituant la cause génératrice du dommage, est antérieure à la date de prise d'effet de l'assurance.

Titres

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

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

Rapprochement

3e Civ., 12 octobre 2017, pourvoi n° 16-19.657, Bull. 2017, III, n° 114 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Sommaire n° 3

Conformément aux articles L.113-1 et L. 112-4 du code des assurances, les clauses d'exclusion des contrats d'assurance doivent être formelles et limitées et ne sont valables que si elles sont mentionnées en caractères très apparents.

En conséquence, ne donne pas de base légale à sa décision, une cour d'appel qui, pour écarter la garantie de l'assureur, retient que les conditions générales du contrat d'assurance ne couvrent pas les dommages provenant d'une canalisation enterrée chez l'assuré et qu'il s'agit d'une non-garantie n'ayant pas à répondre au formalisme édicté par l'article L.112-4 du code des assurances, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les exclusions de garantie mentionnaient expressément les dégâts des eaux provenant de conduites enterrées, à défaut de quoi ceux-ci faisaient l'objet d'une exclusion indirecte.

Titre

ASSURANCE (règles générales) - Garantie - Exclusion - Exclusion formelle et limitée - Définition - Cas - Recherche nécessaire

Rapprochement

2e Civ., 18 mars 2004, pourvoi n° 03-10.062, Bull. 2004, II, n° 129 (rejet), et les arrêts cités.

Doctrine

- Sabine Bertolaso, « Troubles de voisinage : détermination du responsable et mise en jeu de la garantie d'assurance », *Resp. civ. et assur. n° 5, Mai 2022*, comm. 129 ;
- Sabine Bertolaso, « Assurance de responsabilité : étendue de la garantie dans le temps et régime

applicable aux exclusions indirectes », *Resp. civ. et assur.*, mai 2022, n° 5, comm. 143 ;

- Rodolphe Bigot, « Troubles anormaux du voisinage : responsabilité de plein droit du propriétaire actuel », *Dalloz actualité*, 15 avril 2022 ;
- Nicolas Boullez, « L'acquéreur d'un immeuble auquel des troubles du voisinage sont imputables, n'est pas fondé à appeler en garantie son vendeur », *Gaz. Pal.*, mai 2022, n°17, p.62 ;
- *RJDA* 8-9/22, 15 juillet 2022, 527 ;
- Cyrille Charbonneau, « De la distinction entre objet et clauses limitatives indirectes », *RDI* 2022, p.295 ;
- Frédéric Danos, « L'action pour trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle », *RDC*, juin 2022, n°02, p. 140 ;
- Philippe Delebecque, « Responsabilité pour troubles de voisinage : une charge transmissible ? », *Énergie - Environnement – Infrastructures*, mai 2022, n° 5, comm. 40 ;
- Julien Dubarry, « Troubles anormaux du voisinage : responsabilité du propriétaire actuel du fonds, même pour un trouble apparu antérieurement à l'acquisition », *Gaz. Pal.*, juin 2022, n°19, p. 5 ;
- Grégoire Leray, « Responsabilité de l'acquéreur pour les conséquences du trouble anormal né avant son entrée en jouissance », *RDI* 2022, p.332 ;
- Luc Mayaux, « Garantie « Dégâts des eaux » et troubles de voisinage », *RGDA*, avril 2022, n° 04, p. 50 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Responsabilité du propriétaire et garantie de son assureur », *Construction - Urbanisme* n° 6, Juin 2022, comm. 72 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « L'acquéreur est responsable des troubles de voisinage », *JCP éd. G.*, mai 2022, n° 19, doct. 631 ;
- Bélanda Waltz-Teracol, « De la responsabilité civile pour trouble anormal du voisinage à la garantie dégâts des eaux », *Gaz. Pal.*, juillet 2022, n° 23, p. 48 ;

3e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n°21-17.409 (B)

Sommaire

Le non-respect de règles d'urbanisme applicables à des travaux de construction ne fait pas obstacle, en l'absence d'actes de possession illicites pour être contraires à l'ordre public ou aux bonnes moeurs, à ce que le possesseur du terrain d'assiette en acquiert la propriété par prescription.

Titre

PRESCRIPTION ACQUISITIVE - Conditions - Possession - Caractères - Caractère paisible - Constatations nécessaires - Non-respect des règles d'urbanisme - Absence d'influence - Conditions – Portée

Rapprochements

3e Civ., 13 novembre 1969, pourvoi n° 67-13.790, Bull. 1969, III, n° 729 (cassation partielle)
 3e Civ., 15 février 1995, pourvoi n° 93-14.143, Bull. 1995, III, n° 53 (cassation)

Doctrine

- Julien Dubarry, « Des actes de possession sur un terrain non déclassé et violant des règles d'urbanisme demeurent utiles pour prescrire », *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°39, p.1 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Droit des biens - Le non-respect de règles d'urbanisme ne fait pas obstacle à l'usucapion », *JCP éd. G.*, novembre 2022, n° 46, doct. 1311 ;
- Christophe Sizaire, « Droit de propriété - Usucapion et construction édifiée dans le non-respect des règles d'urbanisme », *Construction – Urbanisme*, novembre 2022, n° 11, comm. 121 ;
- Jean-Louis Bergel, « Acquisition par prescription de constructions en dépit du non-respect de règles d'urbanisme : revirement de jurisprudence », *RD imm.*, décembre 2022, n°12, p.655 ;
- Julien Laurent, « Non-respect des règles d'urbanisme et efficacité de l'usucapion », *Gaz. Pal.*,

décembre 2022, n°40, p.68 ;

-Nicolas Le Rudulier, « Prescription acquisitive : la violation des règles d'urbanisme est sans incidence », *AJDI*, décembre 2022, n°12, p.857 ;

-Hugues Périnet-Marquet, « Urbanisme - La violation des règles d'urbanisme est sans effet sur la validité de l'usucapion », *Construction – Urbanisme*, décembre 2022, n° 12, repère 11 ;

-William Dross, « L'interruption d'une usucapion illicite », *RTD civ.*, décembre 2022, n°4, p.935 ;

-Laetitia Tranchant, « Le non-respect des règles d'urbanisme n'empêche pas de prescrire utilement », *Defrénois*, février 2023, n°6, p.23 ;

Séparation des pouvoirs

[3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 21-12.107 \(B\)](#)

Sommaire

En l'absence de dommage causé par un ouvrage public ou par des travaux publics, le litige relève de la compétence de la juridiction judiciaire.

D'une part, sont des ouvrages publics les biens immeubles résultant d'un aménagement qui sont directement affectés à un service public, y compris s'ils appartiennent à une personne privée chargée de l'exécution de ce service public, ou qui, appartenant à une personne publique, sont affectés à un but d'intérêt général. La qualification d'ouvrage public s'apprécie à la date du fait générateur du dommage imputable à l'ouvrage.

Une cour d'appel a donc retenu, à bon droit, que, si l'acquisition de l'immeuble par des personnes publiques avait été déclarée d'utilité publique, cette déclaration était sans effet sur la qualification de l'activité exercée dans l'immeuble au jour du dommage qui lui était imputé et, ayant relevé qu'il n'était pas établi que l'activité purement commerciale qui y était exercée à cette date remplissait une fonction d'intérêt général, elle en a exactement déduit que l'immeuble ne pouvait être qualifié d'ouvrage public.

D'autre part, ont le caractère de travaux publics les travaux immobiliers répondant à une fin d'intérêt général et qui comportent l'intervention d'une personne publique, soit en tant que collectivité réalisant les travaux, soit comme bénéficiaire de ceux-ci.

Ainsi, ayant souverainement retenu qu'il n'était pas établi que les travaux avaient été effectués dans un but d'intérêt général, une cour d'appel en a exactement déduit qu'ils ne présentaient pas le caractère de travaux publics.

Titres

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Litige relatif à un ouvrage public - Qualification - Activité exercée dans l'immeuble - But d'intérêt général - Défaut - Cas

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Litige relatif à des travaux publics - Qualification - But d'intérêt général - Appréciation souveraine

Doctrine

- Laurent Bloch, « Troubles anormaux du voisinage et tribunal compétent : l'importance de la notion d'ouvrage public », *Resp. civ. et assur.*, Juin 2022, n° 6, comm. 149 ;

- Sébastien Hourson, « La Maison (privée) de l'Alsace », *Droit Administratif*, Avril 2022, n° 4, alerte 49 ;

- Pierre Levallois, « La qualité d'ouvrage public s'apprécie à la date du fait générateur du dommage », *JCP éd. Administrations et Collectivités territoriales*, n° 16, 25 Avril 2022, 2138 ;

3e Civ., 9 mars 2022, pourvoi n° 19-24.594 (B)

Sommaire

Il résulte de la loi des 16-24 août 1790 et du décret du 16 fructidor an III que, sauf dispositions législatives contraires, la responsabilité qui peut incomber à l'Etat ou aux autres personnes morales de droit public, en raison des dommages imputés à leurs services publics administratifs, est soumise à un régime de droit public et relève, en conséquence, de la compétence de la juridiction administrative.

Dès lors, méconnaît ces dispositions la cour d'appel qui, pour rejeter l'exception d'incompétence présentée par une commune, retient que, si le contentieux de la légalité des permis de construire relève de la compétence de la juridiction administrative, les demandeurs entendent fonder leurs demandes sur l'article 544 du code civil et sur l'article 1382 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et non sur une éventuelle illégalité du permis de construire.

Titre

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Exclusion - Cas - Responsabilité des personnes morales de droit public - Dommages imputés à leurs services publics administratifs - Régime de droit public – Portée

Rapprochement

1re Civ., 6 février 2019, pourvoi n° 18-11.217, Bull., (cassation sans renvoi), et les arrêts cités

Doctrine

- « Quel est l'ordre de juridiction compétent pour connaître de l'action indemnitaire pour cause de troubles anormaux de voisinage, dirigée notamment contre la commune qui a octroyé l'autorisation de construire le projet à l'origine de ces troubles ? », *Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme*, septembre-octobre 2022, n°5, p.360 ;
- Emmanuelle Maupin, « La légalité d'un permis de construire ne regarde que le juge administratif », *Dalloz actualité*, 24 mars 2022 ;
- Juliette Mel, « Compétence du juge administratif pour connaître des contestations relatives à la responsabilité d'une commune », *Hebdo édition privée*, mars 2022 ;

3e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n°21-10.895 (B)

Sommaire

Une cour d'appel, qui relève que la maison forestière concédée à titre précaire et révocable à un agent de l'Office national des forêts (ONF) est directement et indivisiblement rattachée à l'exploitation des bois et forêts dont la gestion est assurée par l'Office, lesquels relèvent du domaine privé de l'Etat, et que l'existence d'un aménagement spécial nécessaire à l'exécution des missions de service public n'est pas démontrée, en déduit exactement, en l'absence d'invocation par l'occupant de l'existence de clauses exorbitantes de droit commun dans la convention de concession, que ce logement n'appartient pas au domaine public et que la juridiction judiciaire est compétente pour statuer sur le litige, relatif à la gestion du domaine privé de l'Etat, tendant au paiement d'une redevance pour son occupation sans droit ni titre.

Titre

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Logement de fonction d'un agent de l'Office national des forêts (ONF) - Domaine privé de l'Etat - Litige relatif au paiement d'une redevance de l'occupant sans droit ni titre

[3e Civ., 26 octobre 2022, pourvoi n°21-19.053 \(B\)](#)

Sommaire

L'ordre juridictionnel compétent pour connaître d'une action en annulation d'un contrat conclu entre une personne publique et une personne privée dépend de la nature, administrative ou de droit privé, de ce contrat, laquelle s'apprécie à la date à laquelle il a été conclu.

A moins que la loi n'en dispose autrement, celui-ci ne sera regardé comme administratif que s'il fait participer la personne privée à l'exécution même du service public ou s'il comporte des clauses qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, impliquent, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs.

Titres

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Litige relatif à l'annulation d'un contrat entre une personne publique et une personne privée - Nature du contrat - Caractérisation

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Litige relatif à l'annulation d'un contrat entre une personne publique et une personne privée - Nature du contrat - Appréciation - Date - Date de conclusion du contrat

Rapprochements

Tribunal des conflits, 16 octobre 2006, n° 06-03.506, Bull. 2006, T. conflits, n° 29

Tribunal des conflits, 4 juillet 2016, n° 16-04.055, Bull. 2016, T. conflits, n° 16

Doctrine

-Frédérique Cohet, « Nature juridique d'un acte translatif de propriété consenti par une personne privée à une personne publique », *AJDI*, février 2023, n°2, p.140 ;

Servitude

[3e Civ., 23 mars 2022, pourvoi n° 21-11.986 \(B\)](#)

Sommaire

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'existent, lors de la division d'un fonds, des signes apparents de la servitude et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien.

Titre

SERVITUDE - Constitution - Destination du père de famille - Domaine d'application - Servitudes discontinues - Condition

Rapprochement

3e Civ., 24 novembre 2004, pourvoi n° 03-16.366, Bull. 2004, III, n° 217 (cassation)

Doctrine

- Flora Vern, « Urbanisme - Rappel des critères de la servitude par destination », *JCP éd. N.*, avril 2022, n° 17, act. 511 ;
- Christophe Sizaire, « Servitude discontinue et constitution par destination du père de famille », *Construction - Urbanisme n° 6*, Juin 2022, comm. 68 ;
- Jean-Louis Bergel, « Servitude d'écoulement des eaux usées par destination du père de famille, en l'absence de titre », *RDI 2022*, p.336 ;
- Camille Selighini Grevilliot, « Entérinement de la destination du père de famille des servitudes discontinues », *Dalloz actualité*, 01 juin 2022 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Servitude par destination du père de famille », *JCP éd. G.*, mai 2022, n° 19, doct. 631 ;
- « Acquisition d'une servitude d'écoulement des eaux usées par destination du père de famille », *BPIM*, 1^{er} mai 2022, N° 3, p. 47-48 ;
- Julien Dubarry, « La destination du père de famille peut valoir titre pour les servitudes discontinues », *Gaz. Pal.*, juin 2022, n°19, p. 8 ;
- Pierre Vignalou, « De la servitude par destination du père de famille apparente mais discontinue », *Defrénois*, octobre 2022, n°40-41, p.32 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Servitude par destination du père de famille », *JCP éd. N.*, septembre 2022, n° 38, 1224 ;
- Antoine Tadros, « Retour sur la servitude par destination du père de famille : proposition pour un revirement de jurisprudence », *RDC*, septembre 2022, n°3, p.86 ;

3e Civ., 21 avril 2022, pourvoi n° 21-12.240, 21-12.703 (B)

Sommaire

L'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement du mur extérieur d'un immeuble soumis au statut de la copropriété par l'assemblée générale des copropriétaires ne font pas obstacle à l'acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fonds voisin.

Titre

SERVITUDE - Prescription acquisitive - Vues - Conditions - Acte illicite ou irrégulier - Portée

Doctrine

- Camille Dreveau, « Prescription acquisitive d'une servitude de vue et négligence fautive du syndicat de copropriétaires », *Dalloz actualité*, 17 mai 2022
- Hugues Périnet-Marquet, « Condition d'existence d'une servitude de vue », *JCP éd. G.*, mai 2022, n° 19, doct. 631 ;
- Hadrien Paoli-Michon, « Acquisition par prescription d'une servitude de vue résultant de travaux illicites », *LEDIU*, juin 2022, n° 06, p. 7 ;
- Jean-Louis Bergel, « Acquisition par prescription trentenaire d'une servitude de vue en dépit de l'irrégularité des ouvertures pratiquées », *RDI 2022*, p.388 ;
- Laurence Guégan-Gélinet, « Ouvertures illicites pratiquées par un copropriétaire et responsabilité du syndicat à l'égard des tiers », *La Revue des Loyers*, 1er juillet 2022, N° 1029 ;
- Agnès Lebatteux, « L'absence d'autorisation du percement du mur par l'assemblée générale ne fait pas obstacle à l'acquisition d'une servitude de vue par prescription », *Loyers et Copr.*, Juin 2022, n° 6, comm. 108 ;
- Christophe Sizaire, « Acquisition d'une servitude de vue par usucapion et travaux irréguliers », *Construction - Urbanisme*, Juillet 2022, n° 7, comm. 82 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Condition d'existence d'une servitude de vue », *JCP éd. N.*, septembre 2022, n° 38, 1224 ;

- Julien Laurent, « Acquisition d'une servitude de vue par prescription acquisitive malgré l'absence d'autorisations », *Defrénois*, octobre 2022, n°42, p.47 ;
- Pierre-Edouard Lagraulet, « Responsabilité in solidum du syndicat et condition d'acquisition d'une servitude de vue », *AJDI*, octobre 2022, n°10, p.685 ;
- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - Acquisition par prescription d'une servitude de vue irrégulièrement créée », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;
- Hugues PÉRINET-MARQUET, « Urbanisme - La violation des règles d'urbanisme est sans effet sur la validité de l'usucapion », *Construction – Urbanisme*, décembre 2022, n° 12, repère 11 ;

SECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Architecte entrepreneur

[3e Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 20-15.376 \(B+R\)](#)

Sommaire

La clause prévoyant que l'architecte ne pourra être tenu responsable ni solidairement ni in solidum des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération ne limite pas la responsabilité de l'architecte, tenu de réparer les conséquences de sa propre faute, le cas échéant in solidum avec d'autres constructeurs. Elle ne saurait avoir pour effet de réduire le droit à réparation du maître d'ouvrage contre l'architecte, quand sa faute a concouru à la réalisation de l'entier dommage.

Viole l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la cour d'appel qui, pour limiter l'obligation à réparation de l'architecte et de son assureur à une fraction des dommages, retient que la clause d'exclusion de solidarité n'est privée d'effet qu'en cas de faute lourde et que l'architecte n'est tenu qu'à hauteur de la part contributive de sa faute dans la survenance des dommages, alors qu'il résulte de ses constatations que la faute de l'architecte est à l'origine de l'entier dommage.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Exonération - Clause du contrat d'architecte excluant la solidarité - Effets - Obstacle au prononcé d'une condamnation in solidum entre l'architecte et d'autres constructeurs (non)

Doctrine

- Cyrille Charbonneau, « De la portée des clauses encadrant l'in solidum dans les contrats d'architecte », *RD imm.*, mars 2022, n°3, p.175 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Clause excluant la responsabilité solidaire ou in solidum de l'architecte inapplicable en cas de faute ayant concouru à l'entier dommage », *Construction-Urbanisme*, mars 2022, n° 3, comm. 32 ;
- Emmanuel Seifert, « Régime de la clause d'exclusion de solidarité », *Resp. civ. et assur.*, mars 2022, n° 3, formule 3 ;
- Sabine Bertolaso, « Régime de la responsabilité de l'architecte », *Resp. civ. et assur.*, avril 2022, n° 4, comm. 106 ;

- Nicolas Bonnardel, « Contrat de maîtrise d'oeuvre : revirement sur l'efficacité des clauses d'exclusion de l'obligation in solidum », *D.*, avril 2022, n°13, p.686 ;
- Pascal Dessuet, « Légalité des clauses écartant les condamnations in solidum dans les contrats d'architecte : revirement ou fin d'une parenthèse ? », *RGDA*, avril 2022, n°4, p.8 ;
- Albert Caston, « Revirement sur la clause-type des contrats d'architecte excluant la responsabilité solidaire ou in solidum », *Gaz. Pal.*, mai 2022, n°17, p.51 ;
- Grégoire Loiseau, Georges Virassamy et Yves-Marie Serinet, « Contrats et obligations - Droit des contrats », *JCP éd. G*, février 2022, n° 7-8, doct. 257 ;
- « La clause d'exclusion de solidarité du contrat d'architecte est inopposable au maître d'ouvrage », *BPIM*, mars 2022, n° 2, p. 37-38 ;
- Michel Zavaro et Julien Zavaro, « Construction Janvier 2022 », *Ann. Loyers*, mars 2022, n° 3, p. 118-122 ;
- Vincent Mazeaud, « Neutralisation des clauses élusives de solidarité dans les contrats d'architecte », *Gaz. Pal.*, mai 2022, n° 17, p. 9 ;
- Jean-Pierre Karila, « Illicéité de la clause du contrat de maîtrise d'œuvre stipulant que l'architecte ne pourra être tenu responsable, ni solidairement, ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants aux opérations de construction », *JCP éd. G.*, 9 mai 2022, n° 18, doct. 602 ;
- Hugo Barbier, « De la validité de la clause d'exclusion du caractère in solidum d'une obligation : une simple question de formulation ? », *RTD Civ.* 2022, p.386 ;
- Patrice Jourdain, « Portée de la clause excluant l'obligation in solidum et la solidarité de l'un des coauteurs d'un dommage (à propos de la responsabilité de l'architecte) », *RTD Civ.* 2022, p.403 ;
- Marie Dugué, « Dans quelle mesure la clause excluant la condamnation in solidum de l'architecte est-elle encore valide ? », *RDC juin* 2022, n°2, p. 29 ;
- Juliette Mel, « Contrat de maîtrise d'oeuvre : validité des clauses d'exclusion de solidarité (rappel) », *Hebdo édition privée*, janvier 2022 ;

3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047 (B)

Sommaire

Les vices affectant les matériaux ou les éléments d'équipement mis en oeuvre par un constructeur ne constituent pas une cause susceptible de l'exonérer de la responsabilité qu'il encourt à l'égard du maître de l'ouvrage, quel que soit le fondement de cette responsabilité.

Sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge, le constructeur dont la responsabilité est ainsi retenue en raison des vices affectant les matériaux qu'il a mis en oeuvre pour la réalisation de l'ouvrage, doit pouvoir exercer une action récursoire contre son vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés sans voir son action enfermée dans un délai de prescription courant à compter de la vente initiale.

Il s'ensuit que, l'entrepreneur ne pouvant pas agir contre le vendeur et le fabricant avant d'avoir été lui-même assigné par le maître de l'ouvrage, le point de départ du délai qui lui est imparti par l'article 1648, alinéa 1, du code civil est constitué par la date de sa propre assignation et que le délai de l'article L. 110-4, I, du code de commerce, courant à compter de la vente, est suspendu jusqu'à ce que sa responsabilité ait été recherchée par le maître de l'ouvrage.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Vices affectant les matériaux ou les éléments d'équipement - Vices cachés - Action en garantie de l'entrepreneur contre le vendeur originaire - Exercice - Durée - Limites - Prescription - Délai - Point de départ - Suspension.

Doctrine

- Jean-Sébastien Borghetti, « Les délais applicables à l'action en garantie des vices cachés, ou le parfait casse-tête », *D., mars 2022*, n°11, p. 590 ;
- Philippe Brun, « Les délais applicables à l'action en garantie des vices cachés, ou le parfait casse-tête », *D., mars 2022*, n°11, p.585 ;
- Emmanuelle Ménard, « Délai du recours en garantie des vices cachés exercé par le constructeur contre le fournisseur », *Resp. civ. et assur., avril 2022*, n° 4, comm. 105 ;
- Nicolas Bouleuz, « Quel est le délai de prescription imparti à l'entrepreneur pour exercer une action récursoire contre le vendeur des matériaux viciés ? », *Gaz. Pal., mai 2022*, n°17, p.60 ;
- Laurent Leveneur, « Action en garantie des vices cachés : pour la troisième chambre civile, le délai quinquennal de l'article L. 110-4 du Code de commerce ne peut servir de délai butoir », *Contrats, conc. consom, juillet 2022*, n° 7 comm. 113 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Vices affectant les matériaux : Responsabilité de l'entreprise et délai de recours contre le fournisseur », *Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2022*, comm. 54 ;
- « Règles communes – obligations du vendeur – garantie des vices cachés – action en garantie – délai », *RJDA 5/22, mai 2022*, n°5, p.367 ;
- Mustapha Mekki, « Risque environnemental et précautions rédactionnelles : entre effectivité des règles et efficacités des actes », *JCP éd. N., mai 2022*, n° 21, p. 22-23 ;
- Michel Zavaro et Julien Zavaro, « Construction Février 2022 », *avril 2022, Ann. Loyers*, n° 4, p. 114-118 ;
- « Clarification du point de départ de l'action en garantie de l'entrepreneur contre le fabricant », *BPIM, mars 2022*, n° 2, p. 34 ;
- Sabine Bertolaso, « Recours en garantie exercé par le constructeur contre un importateur », *Resp. civ. et assur., Juin 2022*, n° 6, comm. 154 ;
- Hervé Lécuyer, « Garantie des vices cachés : point de départ du délai de l'action récursoire contre le vendeur », *Deffrénois, juillet 2022*, n°29-33, p. 25 ;
- Louis Thibierge, « Prescription de l'action en garantie des vices cachés : en quête de cohérence ! », *RDC juin 2022, n°02*, p. 55 ;
- Benjamin Derrar, « Point de départ de l'action récursoire fondée sur la garantie dans les ventes successives : la troisième chambre civile persiste et signe ? », *LEDIU avril 2022*, n°04, p. 5 ;
- Clint Bouland, « Action récursoire en garantie des vices cachés et encadrement du délai biennal de l'article 1648 du Code civil : la troisième chambre civile à contre-courant », *Hebdo édition privée, juin 2022* ;

3e Civ., 2 mars 2022, pourvoi n° 20-16.787 (B)

Sommaire n° 1

La règle du dessaisissement de l'article L. 641-9 du code de commerce étant édictée dans l'intérêt des créanciers, seul le liquidateur peut se prévaloir de l'inopposabilité d'un acte juridique accompli par le débiteur au mépris de cette règle, à condition que l'acte concerne les droits et actions inhérents à l'administration et à la disposition des biens dont le débiteur est dessaisi par l'effet du jugement de liquidation judiciaire, les actes conservatoires échappant à ce dessaisissement.

Le procès-verbal de réception de travaux ne constituant pas, en raison des conséquences qui s'y attachent, un simple acte conservatoire, seul le liquidateur est recevable à se prévaloir de l'inopposabilité du procès-verbal signé par le constructeur, dessaisi par l'effet de sa mise en liquidation judiciaire.

Titre

ENTREPRISE EN DIFFICULTE - Liquidation judiciaire - Effets - Dessaisissement du débiteur - Portée - Actes conservatoire - Défaut - Cas - Procès-verbal de réception de travaux - Inopposabilité

- Qualité pour s'en prévaloir

Sommaire n° 2

Sauf s'il y a fraude de la part du maître de l'ouvrage, en présence d'une réception expresse, il ne peut être demandé au juge de rechercher l'existence d'une réception tacite antérieure.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Réception expresse - Effets - Réception tacite antérieure - Recherche nécessaire (non)

Doctrine

- Marie-France Bonneau, « Seul le liquidateur judiciaire peut invoquer la violation de la règle du dessaisissement », *JCP 2022, éd. N., n° 11, 18 Mars 2022*, act. 371 ;
- Benjamin Ferrari, « Rappel concernant l'inopposabilité d'un acte accompli en violation du dessaisissement », *Dalloz actualité, 21 mars 2022* ;
- Angie Revel Pedemons, « L'inopposabilité sanctionne toujours la violation de la règle du dessaisissement et seul le liquidateur judiciaire a qualité pour s'en prévaloir », *Lettre d'actualité des Procédures collectives civiles et commerciales n° 9, Avril 2022*, alerte 118 ;
- Philippe Roussel Galle, « Dessaisissement et procès-verbal de réception des travaux », *Rev. sociétés 2022*, p.377 ;

3e Civ., 2 mars 2022, pourvoi n° 21-10.753 (B)

Sommaire

Conformément à l'article 1315, alinéa 1, devenu 1353, alinéa 1, du code civil, il incombe au maître ou à l'acquéreur de l'ouvrage qui agit sur le fondement de l'article 1792 du code civil de rapporter la preuve que les conditions d'application de ce texte sont réunies.

Inverse, dès lors, la charge de la preuve, la cour d'appel qui, pour condamner un constructeur, retient que celui-ci ne rapporte pas la preuve du caractère apparent de la non-conformité, au jour de la réception, pour un maître d'ouvrage profane.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Défaut de conformité - Défaut non apparent à la réception de l'ouvrage – Preuve – Charge

PREUVE (règles générales) - Charge - Applications diverses - Contrat d'entreprise - Responsabilité de l'entrepreneur - Garantie décennale - Défaut non apparent à la réception de l'ouvrage

Rapprochement

3e Civ., 7 juillet 2004, pourvoi n° 03-14.166, Bull., 2004, III, n° 142 (rejet)

Doctrine

- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Défaut de souscription d'une assurance dommages-ouvrage et indemnisation dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle », *Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2022*, comm. 56 ;
- Evgeny Golosov, « Responsabilité décennale et charge de la preuve d'un vice non-apparent », *RLDC, 1er avril 2022*, n° 202 ;
- Nastasia De Andrade, « Construction : charge de la preuve et étendue du préjudice réparable », *Dalloz actualité, 01 avril 2022* ;
- Rodolphe Bigot, Amandine Cayol, David Noguéro et Philippe Pierre, « Préjudices liés au défaut

de souscription des assurances construction », *D.* 2022, p. 1117 ;

- Olivia Robin-Sabard, « Charge de la preuve du caractère apparent ou caché du défaut de conformité », *LEDC*, avril 2022, n°04, p. 4 ;

- Juliette Mel, « Présomption de responsabilité de l'article 1792 du Code civil : rappel des principes de charge de la preuve », *Hebdo édition privée*, mars 2022 ;

[3e Civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 20-16.829 \(B\)](#)

Sommaire

La réception de travaux qui ne constituent pas des tranches indépendantes ou ne forment pas un ensemble cohérent ne vaut pas réception au sens de l'article 1792-6 du code civil.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Réception partielle – Exclusion - Cas

Rapprochement

3e Civ., 2 février 2017, pourvoi n° 14-19.279, Bull. 2017, III, n° 16 (rejet)

Doctrine

- Bernard Boubli, « Sur la réception par lot et par tranche de travaux », *RDI* 2022, p.289 ;

- Sabine Bertolaso, « Réception des travaux : le clair-obscur jurisprudentiel », *Resp. civ. et assur.*, mai 2022, n° 5, alerte 14 ;

- *RJDA* 06/22, juin 2022, n° 6, p. 470-471 ;

- Benjamin Derrar, « La réception partielle par lot ? Oui, mais qu'est-ce qu'un lot ? », *LEDIU*, mai 2022, n°05, p. 3 ;

- Luc Mayaux, « Variations sur la garantie subséquente », *RGDA*, mai 2022, n°05, p. 42 ;

[3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-16.023 \(B\)](#)

Sommaire

La clause de saisine de l'ordre des architectes préalable à toute action judiciaire, en cas de litige sur le respect des clauses du contrat, ne peut porter que sur les obligations des parties au regard des dispositions de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et n'a donc pas vocation à s'appliquer dès lors que la responsabilité de l'architecte est recherchée sur le fondement de l'article 1792 du même code.

Titres

ARCHITECTE - Contrat avec le maître de l'ouvrage - Clause instituant un préalable obligatoire de conciliation - Mise en œuvre - Conditions - Détermination

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Exercice - Condition - Saisine préalable pour avis du conseil régional de l'ordre des architectes instituée par une clause du contrat en cas de litige sur son exécution - Application - Possibilité (non)

Rapprochement

3e Civ., 23 mai 2019, pourvoi n° 18-15.286, Bull., (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

- Stéphane Brena, « Neutralisation de la clause de conciliation obligatoire par l'article 1792 du Code civil », *Bulletin Juridique des Assurances*, Mai 2022, n° 81, comm. 11 ;

- Delphine Canale, « L'article 1792 du Code civil fait obstacle à l'obligation de saisine de l'ordre des architectes préalable à toute action judiciaire », *LEDIU*, juillet 2022, n°7, p. 1 ;
- Jean-Pierre Karila, « Recevabilité et conditions de l'action du maître de l'ouvrage contre l'architecte et son assureur », *RGDA*, juin 2022, n°6, p. 20 ;
- Vincent Mazeaud, « Un an de contentieux des assurances (mai 2021/juin 2022) », *Procédures*, Août 2022, n° 8-9, chron. 4 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Clause de saisine de l'ordre des architectes inapplicable en cas d'action fondée sur l'article 1792 du Code civil », *Construction - Urbanisme*, juillet 2022, n° 7, comm. 84 ;
- Heloïse Planckaert, « Contrat d'architecte : clause de conciliation et action en responsabilité », *Actualités du droit / Civil*, 20 mai 2022 ;
- Camille Selighini Grevilliot, « Responsabilité décennale : absence d'obligation contractuelle de saisine préalable du conseil régional de l'ordre des architectes », *Dalloz actualité*, 24 mai 2022 ;
- « Clause de conciliation préalable : délimitation stricte de son domaine d'application, en fonction de sa lettre », *Contrats, conc. consom.*, Juillet 2022, n° 7, comm. 115 ;
- Bernard Boubli, « Contrat d'architecte : une clause de conciliation présumée abusive », *RD imm.*, octobre 2022, n°10, p.522 ;
- Caroline Pelletier, « Clause de conciliation, un régime sans fin », *RDC*, décembre 2022, n°4, p.57 ;

3e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-18.218 (B)

Sommaire

La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ayant réduit le délai de prescription prévu par l'article L. 110-4, I, du code de commerce, sans préciser son point de départ, celui-ci ne peut que résulter du droit commun de l'article 2224 du code civil, ce qui annihile toute possibilité d'encadrement de l'action en garantie des vices cachés, le point de départ de la prescription extinctive du droit à garantie se confondant avec le point de départ du délai pour agir prévu par l'article 1648 du même code, à savoir la découverte du vice.

Il s'ensuit que le délai de cinq ans de l'article L. 110-4, I, du code de commerce ne peut plus être regardé comme un délai butoir et que l'action en garantie des vices cachés relative à des biens vendus après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 doit être formée dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice ou, en matière d'action récursoire, à compter de l'assignation, sans pouvoir dépasser le délai butoir de vingt ans résultant de l'article 2232 du code civil et courant à compter de la vente initiale.

Titres

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

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Vices affectant les matériaux ou les éléments d'équipement - Vices cachés - Action en garantie de l'entrepreneur contre le fabricant ou le fournisseur - Exercice - Durée - Limites - Prescription extinctive de droit commun - Délai butoir - Application - Point de départ - Détermination

PRESCRIPTION CIVILE - Délai - Point de départ - Vente - Vices cachés - Action en garantie - Exercice - Durée - Détermination - Portée

PRESCRIPTION CIVILE - Délai - Point de départ - Vente - Vices cachés - Action en garantie de l'entrepreneur contre le fabricant ou le fournisseur - Exercice - Durée - Détermination - Portée

Rapprochements

3e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-21.439, Bull., (cassation partielle), et les arrêts cités
3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-19.047, Bull., (cassation partielle)

Doctrine

- Louis Thibierge, « Prescription de l'action en garantie des vices cachés : la troisième chambre civile s'entête ! », *RDC, septembre 2022*, n°3, p.40 ;
- Christophe Sizaïre, « Action en garantie des vices cachés : délai butoir de 20 ans », *Construction - Urbanisme n° 7, Juillet 2022*, comm. 87 ;
- Laurent Leveneur, « Action en garantie des vices cachés : pour la troisième chambre civile, le délai quinquennal de l'article L. 110-4 du Code de commerce ne peut servir de délai butoir », *Contrats, conc. Consom., juillet 2022*, n°7, comm. 113 ;
- Léa Molina, « Des délais pour agir en garantie des vices cachés : la 3e chambre civile persiste et signe ! », *LEDC, juillet 2022*, n°7, p. 1 ;
- « Vices cachés des matériaux de construction : prescription de l'action en garantie », *Deffrénois, 30 juin 2022*, n°26, p. 5 ;
- Éric Meiller, « Chronique de jurisprudence du droit de la vente immobilière (avril - mai 2022) », *Hebdo édition privée, juin 2022* ;
- Clint Bouland, « Action récursoire en garantie des vices cachés et encadrement du délai biennal de l'article 1648 du Code civil : la troisième chambre civile à contre-courant », *Hebdo édition privée, juin 2022* ;
- Juliette Mel, « Action en garantie des vices cachés entre commerçants : l'article L. 110-4 du Code de commerce n'est pas un délai butoir en cas de vente d'immeuble », *Hebdo édition privée, juin 2022* ;

3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-16.407 (B)

Sommaire n° 1

Une cour d'appel qui fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, peut en déduire que la demande d'exécution en nature doit être rejetée et que la violation du cahier des charges du lotissement doit être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

Titre

LOTISSEMENT - Cahier des charges - Violation - Construction non conforme - Démolition - Refus de l'ordonner - Disproportion manifeste entre le coût de la démolition et son intérêt pour le créancier – Portée

Rapprochements

- 3e Civ., 10 octobre 1978, pourvoi n° 77-11.334, Bull. 1978, III, n° 307 (rejet)
- 3e Civ., 19 mai 1981, pourvoi n° 79-16.605, Bull. 1981, III, n° 101 (cassation), et l'arrêt cité
- 3e Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10.566, Bull. 2016, III, n° 14 (2) (rejet)

Sommaire n° 2

Viola l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui, pour limiter la condamnation de l'architecte, retient que la société civile immobilière (SCI) maître de l'ouvrage a une compétence professionnelle certaine en matière de construction car son objet social est d'acquérir et de construire tous biens immobiliers, puis de les gérer, ces motifs étant impropres à établir la qualité de professionnel de la construction du maître de l'ouvrage, laquelle suppose des connaissances et des compétences techniques spécifiques.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de

l'ouvrage - Partage de responsabilité - Conditions - Maître de l'ouvrage - Société civile immobilière
- Professionnel de la construction - Définition – Détermination

Rapprochement

3e Civ., 7 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.259, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Juliette Mel, « La démolition : sanction soumise au critère de proportionnalité », *Hebdo édition privée, juillet 2022* ;
- Thomas Genicon, « Exécution forcée en nature du contrat : une violation anticipée du nouvel article 1221 du code civil ? », *D., septembre 2022*, n°32, p.1647 ;
- Maïlys Luchel, « Violation du cahier des charges du lotissement : du contrôle de la proportionnalité de la sanction de la démolition », *Deffrénois, octobre 2022*, n°40-41, p.34 ;
- Marine Parmentier, « Le principe de proportionnalité a le vent en poupe ! », *Gaz. Pal., octobre 2022*, n°31, p.69 ;
- Agnès Lebatteux, « Lotissement - Demande de démolition d'un bâtiment construit en violation du cahier des charges et contrôle de proportionnalité », *Loyers et copr., octobre 2022*, n° 10, comm. 165 ;
- Christophe Sizaïre, « Violation du cahier des charges - La demande de démolition pour violation du cahier des charges est soumise au contrôle de proportionnalité du juge du fond », *Construction – Urbanisme, octobre 2022*, n° 10, comm. 110 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Droit des biens - Sanctions de la violation des servitudes de lotissement », *JCP éd. G., novembre 2022*, n° 46, doctr. 1311 ;
- Jean-Louis Bergel, « Violation du cahier des charges d'un lotissement et contrôle de proportionnalité de la demande en démolition d'une construction : important revirement de jurisprudence », *RD imm., novembre 2022*, n°11, p.591 ;

3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-16.408 (B)

Sommaire n° 1

Une cour d'appel qui fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, peut en déduire que la demande d'exécution en nature doit être rejetée et que la violation du cahier des charges du lotissement doit être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

Titre

LOTISSEMENT - Cahier des charges - Violation - Construction non conforme - Démolition - Refus de l'ordonner - Disproportion manifeste entre le coût de la démolition et son intérêt pour le créancier - Portée

Rapprochements

3e Civ., 10 octobre 1978, pourvoi n° 77-11.334, Bull. 1978, III, n° 307 (rejet)

3e Civ., 19 mai 1981, pourvoi n° 79-16.605, Bull., 1981, III, n° 101 (cassation), et l'arrêt cité

3e Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10.566, Bull. 2016, III, n° 14 (2) (rejet)

Sommaire n° 2

Violent l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui, pour limiter la condamnation de l'architecte, retient que la société civile immobilière (SCI) maître de l'ouvrage a une compétence professionnelle certaine en matière de construction car son objet social est d'acquiescer et de construire tous biens immobiliers, puis de les gérer, ces motifs étant impropres à établir la qualité de professionnel de la

construction du maître de l'ouvrage, laquelle suppose des connaissances et des compétences techniques spécifiques.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Partage de responsabilité - Conditions - Maître de l'ouvrage - Société civile immobilière - Professionnel de la construction - Définition - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 7 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.259, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Juliette Mel, « Immixtion fautive du maître d'ouvrage : encore faut-il qu'il soit professionnel », *Hebdo édition privée, juillet 2022* ;
- Thomas Genicon, « Exécution forcée en nature du contrat : une violation anticipée du nouvel article 1221 du code civil ? », *D.*, septembre 2022, n°32, p.1647 ;
- Sabine Bertolaso, « Construction - Qualité de professionnel de la construction », *Resp. civ. et assur.*, octobre 2022, n° 10, comm. 233 ;
- Maïlys Luchel, « Violation du cahier des charges du lotissement : du contrôle de la proportionnalité de la sanction de la démolition », *Defrénois*, octobre 2022, n°40-41, p.34 ;
- Christophe Sizaïre, « Violation du cahier des charges - La demande de démolition pour violation du cahier des charges est soumise au contrôle de proportionnalité du juge du fond », *Construction – Urbanisme*, octobre 2022, n° 10, comm. 110 ;
- Jean-Philippe Meng, « Non-respect d'un cahier des charges de lotissement : application du principe de proportionnalité à l'action en démolition », *Defrénois*, novembre 2022, n°45, p.18 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Droit des biens - Sanctions de la violation des servitudes de lotissement », *JCP éd. G.*, novembre 2022, n° 46, doct. 1311 ;
- Jean-Louis Bergel, « Violation du cahier des charges d'un lotissement et contrôle de proportionnalité de la demande en démolition d'une construction : important revirement de jurisprudence », *RD imm.*, novembre 2022, n°11, p.591 ;
- Paul Grosser, Grégoire Loiseau, Georges Virassamy et Yves-Marie Serinet, « Contrats et obligations - Droit des contrats - L'exécution forcée en nature : une surprenante application de l'exception de disproportion manifeste », *JCP éd. G.*, décembre 2022, n° 49, doct. 1426 ;
- Frédéric Dournaux, « Revirement d'alignement : l'exécution forcée en nature est uniformément soumise au contrôle de sa disproportion manifeste », *RDC*, décembre 2022, n°4, p.10 ;
- Fabien Delhaes, « Lotissement, éducation européenne », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.69 ;

[3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 19-20.231 \(B\)](#)

Sommaire

Les désordres affectant un élément d'équipement adjoint à l'existant et rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne relèvent de la responsabilité décennale des constructeurs que lorsqu'ils trouvent leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner.

Les désordres, quel que soit leur degré de gravité, affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur.

Dès lors, viole l'article 1792 du code civil, une cour d'appel qui répare des désordres affectant un carrelage et des cloisons adjoints à l'existant sur le fondement de la responsabilité décennale alors que ces éléments ne sont pas destinés à fonctionner.

Titres

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Eléments d'équipement du bâtiment - Malfaçons rendant l'ouvrage impropre à sa destination

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Ouvrage en son ensemble impropre à sa destination - Désordres affectant des éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Elément d'équipement ou construction d'un ouvrage - Caractérisation - Exclusion - Cas - Carrelage et cloisons adjoints à l'existant non destinés à fonctionner

Rapprochements

3e Civ., 7 mars 2019, pourvoi n° 18-11.741, Bull., (cassation), et l'arrêt cité

3e Civ., 13 février 2020, pourvoi n° 19-10.249, Bull., (cassation)

Doctrine

- Juliette Mel, « Ne varietur : le régime des éléments d'équipement sur existant », *Hebdo édition privée, juillet 2022* ;

- Pascal Dessuet, « Seuls les éléments d'équipement destinés à fonctionner installés isolément sur un existant sont éligibles à la RC décennale RGDA », *septembre 2022, n°9, p.37* ;

- Emmanuelle Menard, « Construction - Notion d'élément d'équipement : carrelages et cloisons », *Resp. civ. et assur., octobre 2022, n° 10, comm. 231* ;

- Marie-Laure Pages-De-Varenne, « Responsabilité contractuelle - Responsabilité décennale inapplicable dans l'hypothèse d'éléments adjoints à l'existant non destinés à fonctionner », *Construction – Urbanisme, octobre 2022, n° 10, comm. 108* ;

- Caroline Cerveau-Colliard, « Régime de responsabilité des désordres affectant des éléments non destinés à fonctionner, adjoints à l'existant », *Gaz. Pal., novembre 2022, n°38, p.60* ;

- Jean Roussel, « Les éléments adjoints à l'existant non destinés à fonctionner ne relèvent pas de la décennale », *RD imm., novembre 2022, n°11, p.600* ;

- Jean-Pierre Karila, « Construction-Urbanisme - Les désordres affectant un élément de l'ouvrage, non destiné à fonctionner relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs », *JCP éd. G., novembre 2022, n° 45, act. 1257* ;

3e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n°21-20.433 (B)

Sommaire n°1

Aux termes de l'article 1792-7 du code civil, ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Viola, dès lors, les articles 1792 et 1792-7 du code civil, une cour d'appel qui exclut la responsabilité décennale des constructeurs en faisant application de l'article 1792-7 à l'installation de production électrique formant la toiture d'un bâtiment au motif que les modules photovoltaïques constituent un élément d'équipement dont le vice n'a affecté que la production industrielle d'énergie, sans porter atteinte à la solidité et à la destination de l'ouvrage immobilier, alors qu'elle avait constaté que les panneaux photovoltaïques participaient de la réalisation de l'ouvrage de couverture dans son ensemble, en assurant une fonction de clos, de couvert et d'étanchéité du bâtiment.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Eléments d'équipement du bâtiment - Caractérisation - Exclusion - Cas

Rapprochement

3e Civ., 4 avril 2019, pourvoi n° 18-11.021, Bull., (rejet), et les arrêts cités

Sommaire n°2

Le risque avéré d'incendie de la couverture d'un bâtiment le rend impropre à sa destination au sens de l'article 1792 du code civil.

Dès lors, ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations une cour d'appel qui rejette les demandes formées sur le fondement de la garantie décennale au motif que la couverture remplit son office sans qu'il y ait la moindre atteinte à sa destination, dès lors que la combustion interne des boîtiers de connexion des panneaux photovoltaïques n'avait été suivie d'aucun début d'incendie portant atteinte à la toiture, même si la réalisation d'un tel risque a pu exister.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Domaine d'application - Désordre rendant l'ouvrage impropre à sa destination - Cas - Risque avéré d'incendie de la couverture d'un bâtiment.

Rapprochement

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-16.986, Bull., (rejet)

Doctrine

-Sylvain Bernard, « Environnement - Panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture et responsabilité civile décennale : la mise à l'écart de l'article 1792-7 du Code civil », *JCP éd. N.*, octobre 2022, n° 43, act. 982 ;

-Pascal Dessuet, « Les panneaux photovoltaïques en surimposition sur un existant ne sont pas éligibles à l'application de l'article 1792-7 du Code civil », *RGDA*, octobre 2022, n°10, p.25 ;

-Sabine Bertolaso, « Construction - Zones d'ombre au-dessus du contentieux des panneaux photovoltaïques », *Resp. civ. et assur.*, novembre 2022, n° 11, alerte 37 ;

-Clint Bouland, « Garantie décennale des constructeurs : un pas de plus vers la reconnaissance de « l'ouvrage équipement » ? », *RLDC*, novembre 2022, n° 208, p.20 ;

-Marie-Laure Pages-de Varenne, « Responsabilité décennale - Panneaux photovoltaïques et responsabilité décennale », *Construction – Urbanisme*, novembre 2022, n° 11, comm. 124 ;

-Cyrille Charbonneau, « Application de la responsabilité décennale à des panneaux photovoltaïques participant de la réalisation de l'ouvrage de couverture dans son ensemble », *RD imm.*, décembre 2022, n°12, p.667 ;

-Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - Équipements industriels et responsabilité décennale : le critère d'exclusivité de l'article 1792-7 du code civil », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;

-Albert Caston, « Responsabilité décennale et éléments d'équipement à usage professionnel », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.64 ;

[3e Civ., 16 novembre 2022, pourvoi n°21-23.505 \(B\)](#)

Sommaire n°1

L'usufruitier, quoique titulaire du droit de jouir de la chose comme le propriétaire, n'en est pas le

propriétaire et ne peut donc exercer, en sa seule qualité d'usufruitier, l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Bénéficiaire - Conditions - Exclusion - Cas - Usufruitier

Rapprochement

3e Civ., 1er juillet 2009, pourvoi n° 08-14.714, Bull. 2009, III, n° 162 (rejet)

Sommaire n°2

L'usufruitier, qui n'a pas qualité pour agir sur le fondement de la garantie décennale, peut néanmoins agir, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, en réparation des dommages que lui cause la mauvaise exécution des contrats qu'il a conclus pour la construction de l'ouvrage, y compris les dommages affectant l'ouvrage.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Responsabilité contractuelle de droit commun - Action en responsabilité - Bénéficiaire - Conditions - Cas - Usufruitier

Rapprochement

3e Civ., 1er juillet 2009, pourvoi n° 08-14.714, Bull. 2009, III, n° 162 (rejet)

Doctrine

- Julien Laurent, « Une solution illogique : l'usufruitier ne peut pas exercer en garantie l'action décennale », *D., février 2023*, n°7, p.387 ;
- Sabine Bertolaso, « Constructeur - Qualité de l'usufruitier à agir en garantie décennale (non) ou en responsabilité contractuelle de droit commun (oui) », *Resp. civ. et assur., janvier 2023*, n° 1, comm. 4 ;
- Pierre Grulier, « Maître d'ouvrage et garantie décennale : des précisions sur le titulaire de l'action dans le cas d'un démembrement de propriété », *Gaz. Pal., janvier 2023*, n°3, p.24 ;
- Sabrina Le Normand-Caillere, « Contrat d'entreprise - Actions à la disposition de l'usufruitier à l'encontre du constructeur de l'ouvrage », *JCP éd. G., janvier 2023*, n°3, act. 85 ;
- Marie-Laure Pagès-De-Varenne, « Responsabilité décennale - L'usufruitier n'est pas bénéficiaire de l'action en garantie décennale », *Construction – Urbanisme, janvier 2023*, n° 1, comm. 5 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Construction - L'usufruitier et la garantie décennale - », *JCP éd. N., janvier 2023*, n°3, 1010 ;

[3e Civ., 14 décembre 2022, pourvoi n°21-21.305 \(B+R\)](#)

Sommaire

Le constructeur ne pouvant agir en garantie avant d'être lui-même assigné aux fins de paiement ou d'exécution de l'obligation en nature, il ne peut être considéré comme inactif, pour l'application de la prescription extinctive, avant l'introduction des demandes principales.

Dès lors, l'assignation, si elle n'est pas accompagnée d'une demande de reconnaissance d'un droit, ne serait-ce que par provision, ne peut faire courir la prescription de l'action du constructeur tendant à être garanti de condamnations en nature ou par équivalent ou à obtenir le remboursement de sommes mises à sa charge en vertu de condamnations ultérieures.

Titre

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

Rapprochement

En sens contraire : 3e Civ., 16 janvier 2020, pourvoi n° 18-25.915, Bull., (cassation partielle)

Doctrine

- Philippe Bun, « Construction - Revirement sur le point de départ du délai de prescription du recours d'un constructeur contre un autre constructeur », *Resp. civ. et assur.*, janvier 2023, n° 1, étude 2 ;
- Marie-Laure Pagès - de -Varenne, « Responsabilité contractuelle - Revirement sur le point de départ du recours des constructeurs entre eux », *Construction – Urbanisme*, janvier 2023, n° 1, comm. 6 ;
- Jean-Pierre Karila, « Construction-Urbanisme - Point de départ de la prescription des recours en garantie des constructeurs : demande de reconnaissance d'une créance ou d'un droit », *JCP éd. G.*, janvier 2023, n°4, act. 123 ;
- Jean-Pierre Karila, « Prescription - Point de départ du délai de prescription du recours entre constructeurs », *JCP éd. G.*, janvier 2023, n°2, act. 51 ;
- Agnès Lebatteux, « Action judiciaire - Le point de départ de la prescription délictuelle est de 5 ans à compter de l'assignation au fond pour les actions récursoires », *Loyers et copr.*, février 2023, n° 2, comm. 27 ;

Association

[3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-18.796 \(B\)](#)

Sommaire n° 1

En cas de trouble manifestement illicite ou de dommage imminent, les dispositions de l'article R. 141-5 du code du sport instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable ne font pas obstacle à la saisine du juge des référés.

Titres

SPORTS - Organisation des activités physiques et sportives - Comité national olympique et sportif français - Procédure de médiation obligatoire et préalable - Fin de non-recevoir - Exclusion - Trouble manifestement illicite ou dommage imminent.

PROCEDURE CIVILE - Procédure de médiation obligatoire et préalable de l'article R. 141-5 du code du sport - Fin de non-recevoir - Exclusion - Trouble manifestement illicite ou dommage imminent

Rapprochements

CJUE, arrêt du 18 mars 2010, Alassini et a., C-317/08, C-318/08, C- 319/08 et C-320/08
1re Civ., 24 novembre 2021, pourvoi n° 20-15.789, Bull., (rejet)

Sommaire n° 2

Une convocation, qui a le caractère d'un acte préparatoire aux délibérations de l'assemblée générale, ne constitue pas une décision prise par la fédération, au sens de l'article R. 141-5 du code du sport.

Titre

SPORTS - Organisation des activités physiques et sportives - Comité national olympique et sportif

français - Procédure de médiation obligatoire et préalable - Conditions - Décision prise par la fédération sportive - Définition - Exclusion - Cas - Convocation à l'assemblée générale de la fédération sportive

Doctrine

- Stavroula Koulocheri, « Conditions d'exclusion d'une procédure de conciliation obligatoire et préalable instituée par le Code du sport », *Actualités du droit*, 18 juillet 2022 ;

Assurance-construction

3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-22.618 (B)

Sommaire

Il résulte des articles L. 242-1, alinéa 4, du code des assurances et 1235, alinéa 1, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, que l'assureur dommages-ouvrage ne peut plus contester, après l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours courant à compter de la réception de la déclaration de sinistre, la définition des travaux propres à remédier aux dommages déclarés et dont il a offert l'indemnisation.

Il en résulte, encore, que l'assureur ne peut réclamer la restitution d'indemnités affectées par l'assuré à l'exécution des travaux qu'elles étaient destinées à financer.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Sinistre - Déclaration - Effets - Indemnisation - Emploi de l'indemnité à la réparation de l'ouvrage - Contestation par l'assureur de la définition des travaux - Délai - Expiration - Effet

Doctrine

- Cyrille Charbonneau, « De l'effet de purge de la proposition indemnitaire », *RDI 2022*, p.233 ;
- Sabine Bertolaso, « Assurance dommages-ouvrage : conditions de la répétition du paiement indu », *Resp. civ. et assur.* n° 4, Avril 2022, comm. 114 ;
- Jean-Pierre Karila, « Caractère définitif de l'indemnité réglée par l'assureur après expiration du délai de 90 jours et exécution des travaux », *RGDA*, avril 2022, n°4, p.38 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Assurance dommages ouvrage - Au-delà du délai de 90 jours, impossibilité d'obtenir la restitution des sommes versées par l'assureur dommages-ouvrage », *Construction – Urbanisme*, mai 2022, n° 5, comm. 55 ;
- Michel Zavarro et Julien Zavarro, « Construction Février 2022 », *Ann. Loyers*, avril 2022, n°4, p. 114-118 ;
- Caroline Cerveau-Colliard, « Le délai butoir de la demande en restitution de l'indu de l'assureur dommages-ouvrage », *Gaz. Pal.*, 12 juillet 2022, n°23, p. 57 ;
- Juliette Mel, « Assureur dommages-ouvrage : préfinancement des travaux destinés à réparer les dommages et réclamation à l'assuré des indemnités indues », *Hebdo édition privée*, février 2022 ;

3e Civ., 20 avril 2022, pourvoi n° 21-16.297 (B)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 113-1 du code des assurances que la clause, qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de la réalisation du risque, constitue une clause d'exclusion de garantie.

Viola ce texte la cour d'appel qui, après avoir relevé que le contrat d'assurance contenait une clause selon laquelle il avait pour objet de garantir l'adhérent contre les conséquences pécuniaires des responsabilités spécifiques de sa profession d'architecte, qu'il encourait dans l'exercice de celle-ci, telle qu'elle est définie par la législation et la réglementation en vigueur à la date de l'exécution de ses prestations, retient qu'en commençant les travaux avant l'obtention d'un permis de construire, l'architecte s'est rendu complice d'une infraction pénale, en contravention avec l'article 12 du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 devenu le code de déontologie des architectes, de sorte qu'il avait exercé son activité dans le cadre, non pas d'une exclusion de garantie, mais d'un risque non couvert par l'assureur, alors que l'exécution des travaux en violation des règles d'urbanisme imposant l'obtention d'une autorisation de construire constituait une circonstance particulière de la réalisation du risque.

Titres

ASSURANCE (règles générales) - Garantie - Exclusion - Exclusion formelle et limitée - Définition - Clause se référant aux circonstances particulières de la réalisation du risque.

ASSURANCE RESPONSABILITE - Garantie - Exclusion - Exclusion formelle et limitée - Définition - Clause se référant aux circonstances particulières de la réalisation du risque

Rapprochements

2e Civ., 18 mars 2004, pourvoi n° 03-10.062, Bull. 2004, II, n° 129 (rejet), et les arrêts cités

3e Civ., 19 septembre 2019, pourvoi n° 18-19.616, Bull., (cassation partielle)

Doctrine

- Sabine Abravanel-Jolly, « Distinction entre définition du risque et exclusion conventionnelle », *LEDA*, juin 2022, n°6, p. 1 ;

- Sabine Bertolaso, « Obligation d'information et de conseil de l'assureur : objet et sanction d'un manquement envers un tiers », *Resp. civ. et assur.*, Juin 2022, n° 6, comm. 164 ;

- Rodolphe Bigot et Amandine Cayol, « L'exécution des travaux en violation des règles d'urbanisme : une clause d'exclusion indirecte dans l'assurance de l'architecte », *Dalloz actualité*, 24 mai 2022 ;

- Pascal Dessuet, « Les règles de déontologie de la profession d'architecte n'intègrent pas la définition de l'étendue de la garantie de sa police RC », *RGDA*, mai 2022, n°5, p.35 ;

- Nicolas Leblond, « Encore la distinction entre condition et exclusion de garantie : application au contrat d'architecte », *RD bancaire et fin.*, juillet 2022, n° 4, comm. 116 ;

- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Exclusion de garantie ou risque non couvert », *Construction - Urbanisme* n° 6, Juin 2022, comm. 73 ;

- Juliette Mel, « Exclusion ou objet de garantie dans une police d'architecte ? », *Hebdo édition privée*, mai 2022 ;

- RJDA 8-9/22, 15 juillet 2022, note 471 ;

- « Travaux sans autorisation : responsabilité de l'architecte et exclusion de garantie de son assureur », *BPIM*, mai 2022, n°3, p. 17 ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-15.608 (B)

Sommaire

En application des articles 1792 du code civil et L. 242-1 du code des assurances de ces textes, l'assurance dommages-ouvrage garantit notamment les dommages qui, affectant l'ouvrage dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination dans le délai d'épreuve de dix ans courant à compter de la réception.

Viola ces dispositions la cour d'appel qui, pour rejeter la demande, retient que le risque pour la santé

et la sécurité des occupants résultant de l'absence de raccordement des événements ne s'était pas concrétisé à la date de l'expertise, après avoir constaté que l'expert avait relevé que l'absence de raccordement des événements provoquait des odeurs nauséabondes présentant un danger pour la santé des personnes, de sorte que le risque sanitaire lié aux nuisances olfactives rendait, en lui-même, l'ouvrage impropre à sa destination durant le délai d'épreuve

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Garantie - Etendue - Construction immobilière - Désordre rendant l'ouvrage impropre à sa destination - Délai - Détermination

Doctrine

- Sabine Bertolaso, « Absence de réalisation du risque dans le délai décennal et mise en jeu de la garantie dommages-ouvrage », *Resp. civ. et assur.*, n° 7-8, *Juillet 2022*, comm. 182 ;
- Rodolphe Bigot, « Impropriété à la destination : risque sanitaire résultant d'odeurs nauséabondes », *Dalloz actualité*, 21 juin 2022 ;
- Hania Kassoul, « Le danger sanitaire non concrétisé constitue un dommage décennal », *LEDC*, juin 2022, n°6, p. 5 ;
- Juliette Mel, « Risque pour la santé des occupants = gravité décennale », *La lettre juridique*, mai 2022 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Impropriété à destination et délai d'épreuve », *Construction - Urbanisme* n° 7, *Juillet 2022*, comm. 85 ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-15.420 (B)

Sommaire n° 1

Une cour d'appel n'est pas tenue de rechercher d'office si le contrat d'assurance, sans faire expressément référence à l'article L. 113-10 du code des assurances, prévoit une sanction reprenant en substance le mécanisme prévu par ce texte, ce qui exclurait que l'assureur puisse se prévaloir de la règle de la réduction proportionnelle d'indemnité prévue par l'article L. 113-9 du même code.

Titre

ASSURANCE (règles générales) - Risque - Déclaration - Erreur ou omission - Sanction - Article L. 113-9 du code des assurances - Application - Exclusion - Office du juge.

Rapprochement

2e Civ., 26 novembre 2020, pourvoi n° 18-10.190, Bull., (cassation partielle), et l'arrêt cité

Sommaire n° 2

Une cour d'appel n'est pas tenue de rechercher d'office si le contrat d'assurance, sans faire expressément référence à l'article L. 113-10 du code des assurances, prévoit une sanction reprenant en substance le mécanisme prévu par ce texte, ce qui exclurait que l'assureur puisse se prévaloir de la règle de la réduction proportionnelle d'indemnité prévue par l'article L. 113-9 du même code.

Titre

ASSURANCE (règles générales) - Risque - Déclaration - Erreur ou omission - Sanction - Article L. 113-9 du code des assurances - Application - Exclusion - Office du juge.

Rapprochements

3e Civ., 1er octobre 2020, pourvoi n° 19-18.165, Bull., (rejet), et les arrêts cités

3e Civ., 1er octobre 2020, pourvoi n° 18-20.809, Bull., (cassation), et les arrêts cités

Sommaire n° 3

Il résulte de l'article L. 113-9 du code des assurances, qu'en l'absence de déclaration de la mission et de paiement des primes afférentes, l'indemnité due par l'assureur ne peut être réduite qu'en proportion du taux de la prime annuelle payée par rapport à celui de la prime qui aurait été due si la mission avait été déclarée.

Le contrat d'assurance ne peut déroger à ces dispositions d'ordre public en prévoyant un autre mode de calcul de la réduction proportionnelle.

Dès lors, viole ces dispositions la cour d'appel qui retient que le contrat d'assurance et l'article L. 113-9 du code des assurances réduisent l'indemnité en proportion des cotisations payées pour la mission inexactement déclarée, l'absence de déclaration équivalant alors à une absence de garantie.

Titres

ASSURANCE (règles générales) - Risque - Déclaration - Omission - Article L. 113-9 du code des assurances - Réduction proportionnelle de l'indemnité - Absence de garantie – Equivalence.

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Assurance - Assurance responsabilité - Garantie - Etendue - Non déclaration d'une mission - Effets - Réduction proportionnelle de l'indemnité - Portée

Rapprochement

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-28.872, Bull., (rejet)

Sommaire n° 4

En application des articles L. 132-1, devenu L. 212-1, R. 132-2, 10°, devenu R. 212-2, 10°, du code de la consommation, la clause qui contraint le consommateur, en cas de litige avec un professionnel, à recourir obligatoirement à un mode alternatif de règlement des litiges avant la saisine du juge, est présumée abusive, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire.

Conformément à l'article R. 632-1 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, il appartient au juge d'examiner d'office la régularité d'une telle clause.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Définition - Clause créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties - Cas - Clause contractuelle de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge - Validité - Office du juge.

Rapprochement

3e Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 21-11.095, Bull., (cassation partielle)

Doctrine

- Sabine Bertolaso, « Assurance RC d'un architecte : incidence de la non-déclaration d'un chantier », *Resp. civ. et assur.*, Juillet 2022, n° 7-8, comm. 184 ;

- Rodolphe Bigot, « Refus de toute « contractualisation déformante » de l'article L. 113-9 du code des assurances », *Dalloz actualité*, 14 juin 2022 ;

- Pascal Dessuet, « La saga de la sanction en cas de non-déclaration de chantier en police RC architecte : suite et fin ? », *RGDA*, juin 2022, n°6, p.25 ;

- Paul Grosser, Dimitri Houtcieff et Grégoire Loiseau, Georges Virassamy et Yves-Marie Serinet, « Contrats et obligations - Droit des contrats - Le caractère abusif d'une clause de règlement amiable des litiges », *JCP éd. G.*, juin 2022, n° 25, doctr. 796 ;

- Jean-Pierre Karila, « Recevabilité et conditions de l'action du maître de l'ouvrage contre l'architecte et son assureur », *RGDA*, juin 2022, n°6, p.20 ;

- Nicolas Leblond, « Réduction proportionnelle en cas de fausse déclaration : précision sur la

- méthode de calcul », *RD bancaire et fin.*, *Juillet 2022*, n° 4, comm. 115 ;
- Vincent Mazeaud, « Un an de contentieux des assurances (mai 2021/juin 2022) », *Procédures* n° 8-9, *Août 2022*, chron. 4 ;
 - Marie-Laure Pagès de Varenne, « Réduction proportionnelle : application et modalités de calcul », *Construction – Urbanisme*, *Juillet 2022*, n° 7, comm. 86 ;
 - Matthieu Robineau, « Défaut de déclaration d'un chantier par un architecte à son assureur : unification de la jurisprudence sur le jeu de la règle proportionnelle de primes », *JCP éd. G.*, 4 juillet 2022, n°4, p. 809 ;
 - Jean Roussel, « Sanction encourue en cas de non-déclaration d'un chantier par un architecte : l'inadaptation de l'article L. 113-9 du code des assurances », *RDI 2022*, p.405 ;
 - « Réduction proportionnelle d'indemnité d'assurance en cas de déclaration inexacte de l'architecte, BPIM », mai 2022, n°3, p. 25-26 ;
 - Georges Virassamy, « Droit des contrats », *JCP éd. G.*, 27 Juin 2022, n° 25, doctr. 796 ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-15.217 (B)

Sommaire

Un jugement qui rejette une demande de paiement in solidum contre plusieurs défendeurs ne crée aucune indivisibilité entre eux, au sens de l'article 553 du code de procédure civile.

Viola ce texte la cour d'appel qui retient que, les maîtres de l'ouvrage n'ayant pas formé d'appel provoqué pour intimer toutes les parties contre lesquelles ils avaient présenté leur demande en première instance, la disposition du jugement qui a rejeté celle-ci est définitive.

Titre

APPEL CIVIL - Recevabilité - Pluralité d'intimés - Décision rejetant une condamnation in solidum - Litige non indivisible - Défaut d'intimation de toutes les parties – Effet

Rapprochements

- Soc., 4 juin 1984, pourvoi n° 82-16.499, Bull. 1984, V, n° 226 (rejet)
 2e Civ., 10 décembre 1986, pourvoi n° 84-14.165, Bull. 1986, II, n° 178 (cassation partielle)
 2e Civ., 18 septembre 2003, pourvoi n° 01-14.826, Bull. 2003, II, n° 277 (cassation), et l'arrêt cité
 2e Civ., 7 janvier 2016, pourvoi n° 14-13.721, Bull. 2016, II, n° 8 (cassation)

Doctrine

- Christophe Lhermitte, « Appel incident du chef d'un débouté de demande de condamnation in solidum : portée », *Dalloz actualité*, 30 mai 2022 ;
- Jean-Pierre Karila, « Subrogation de l'assureur, désordres apparents non réservés », *RGDA*, juin 2022, n° 06, p. 34-36 ;
- Romain Laffly, « Indivisibilité et condamnation in solidum », *Procédures*, *Juillet 2022*, n° 7, comm. 163 ;
- Romain Laffly, « Subtilités de l'appel incident », *Procédures*, *Août 2022*, n° 8-9, comm. 192 ;
- Stavroula Koulocheri, « Demande de paiement in solidum et indivisibilité entre les défendeurs », *Actualités du droit / Civil*, 18 mai 2022 ;
- « Assurance construction, subrogation et réception sans réserve », *Actualités du droit / Affaires*, 27 mai 2022 ;
- Cyrille Charbonneau, « Pas d'assurance dommages-ouvrage pour les désordres apparents non réservés », *RDI 2022*, p.415 ;
- Juliette Mel, « Le subrogé ne peut avoir plus de droits que le subrogeant : pas d'assurance dommages-ouvrage en cas de désordre apparent à la réception », *Hebdo édition privée*, mai 2022 ;

[3e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-18.518 \(B\)](#)

Sommaire

Il résulte des articles L. 121-12 du code des assurances et 334 du code de procédure civile que l'assureur qui refuse sa garantie ne peut agir contre les responsables à titre subrogatoire ou les appeler en garantie avant d'avoir été lui-même poursuivi, de sorte qu'il appartient à l'assuré d'assigner l'assureur dans un délai lui permettant d'appeler les responsables en garantie ou, à défaut, d'assigner lui-même les responsables pour préserver les recours de l'assureur.

Viole, dès lors, ces dispositions, la cour d'appel qui écarte l'exception de subrogation opposée par l'assureur aux motifs, d'une part, que l'assuré a déclaré le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage le 10 janvier 2012, alors qu'il subsistait, avant l'expiration de la garantie décennale le 8 février 2014, un délai permettant à l'assureur de prendre une position de garantie ou de non-garantie en toute connaissance de cause, puis d'exercer son recours subrogatoire contre les constructeurs, d'autre part, que l'assureur dommages-ouvrage, même non encore subrogé, est en droit d'assigner en responsabilité les constructeurs dans le délai de la garantie décennale s'il indemnise l'assuré avant que le juge ne statue et que c'est l'inaction de l'assureur, lequel pouvait anticiper la future assignation de son assuré, et non la délivrance de l'assignation en référé aux fins d'expertise le 11 mars 2014, postérieurement à l'expiration du délai décennal, qui a empêché la subrogation de s'opérer.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Garantie - Exclusion - Subrogation légale - Subrogation de l'assureur - Subrogation devenue impossible du fait de l'assuré - Cas - Forclusion de l'action en garantie décennale - Effet

Rapprochements

3e Civ., 8 février 2018, pourvoi n° 17-10.010, Bull. 2018, III, n° 15 (rejet)

2e Civ., 17 décembre 2020, pourvoi n° 18-24.103, Bull., (cassation), et les arrêts cités

3e Civ., 8 décembre 2021, pourvoi n° 20-18.540, Bull., (cassation)

Doctrine

- Cyrille Charbonneau, « Exception de subrogation et assurance dommages-ouvrage en cas de refus de garantie », *RDI* 2022, p.411 ;

- Jean-Pierre Karila, « Exception de subrogation », *RGDA*, juillet 2022, n°07-08, p. 25 ;

- Juliette Mel, « Faute de l'assuré qui assigne l'assureur DO au-delà du délai de dix ans après la réception mais dans le délai biennal », *Hebdo édition privée*, juin 2022 ;

- Marie-Laure Pagnès-de Varenne, « Assurance dommages-ouvrage - Exception de subrogation retenue quand la subrogation ne peut plus, par le fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur », *Construction – Urbanisme*, septembre 2022, n° 9, comm. 95 ;

- Jean-Michel Do Carmo Silva, « Contrat d'assurance - L'exception de subrogation au service de l'assureur qui refuse sa garantie », *JCP éd. G.*, septembre 2022, n° 36, 987 ;

- Caroline Cerveau-Colliard, « Les effets de la privation, par l'assuré, du recours subrogatoire de l'assureur dommages-ouvrage », *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°38, p.58 ;

[3e Civ., 7 septembre 2022, pourvoi n°21-21.382 \(B\)](#)

Sommaire n°1

La mise en demeure s'entendant de l'acte par lequel une partie à un contrat interpelle son cocontractant pour qu'il exécute ses obligations, une cour d'appel retient, à bon droit, que la mise en

demeure qui, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances, doit être adressée à l'entrepreneur avant la résiliation de son contrat, doit émaner du maître de l'ouvrage ou de son mandataire

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Assurance dommages-ouvrage - Garantie - Etendue - Construction immobilière - Dommage antérieur à la réception - Mise en demeure de l'entrepreneur - Auteur - Détermination

Rapprochement

1re Civ., 23 mai 2000, pourvoi n° 97-22.547, Bull. 2000, I, n° 150 (cassation partielle)

Sommaire n°2

Une cour d'appel, qui retient que le maître de l'ouvrage a, plusieurs mois avant la mise en liquidation judiciaire de l'entrepreneur, notifié à cet entrepreneur, sans mise en demeure préalable, la résiliation du contrat de louage d'ouvrage, en déduit exactement que les conditions d'application de la garantie de l'assureur dommages-ouvrage avant réception ne sont pas réunies.

Titre

ASSURANCE DOMMAGES - Travaux de bâtiment - Assurance obligatoire - Article L. 242-1 du code des assurances - Garantie - Garantie avant réception - Liquidation judiciaire de l'entrepreneur - Résiliation du contrat de louage d'ouvrage préalable - Mise en demeure de l'entrepreneur - Nécessité – Portée

Rapprochement

1re Civ., 3 mars 1998, pourvoi n° 95-10.293, Bull. 1998, I, n° 83 (cassation partielle)

Doctrine

- Cyrille Charbonneau, « Mise en jeu de l'assurance dommages-ouvrage avant réception et mise en demeure de l'entreprise », *RD imm.*, février 2023, n°2, p.111 ;
- Caroline Cerveau-Colliard, « Les conditions de la prise en charge des dommages avant réception par l'assureur dommages-ouvrage », *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°38, p.59 ;
- Emmanuelle Menard, « Assurance construction - Conditions de mise en jeu de la garantie dommages-ouvrage avant réception des travaux », *Resp. civ. et assur.*, novembre 2022, n° 11, comm. 259 ;
- Jean-Pierre Karila, « Conditions de mobilisation de la garantie de l'assureur avant réception de l'ouvrage », *RGDA*, octobre 2022, n°10, p.32 ;
- Marie-Catherine Nelter-Lemercier, « Construction - Dommages survenus avant réception : la mise en demeure de l'entrepreneur doit émaner du maître de l'ouvrage ou de son mandataire », *Construction – Urbanisme*, octobre 2022, n° 10, alerte 88 ;
- Marie-Laure Pagès-De Varenne, « Assurance dommages-ouvrage - Dommages-ouvrage avant réception : la mise en demeure doit émaner du maître d'ouvrage ou de son mandataire », *Construction – Urbanisme*, octobre 2022, n° 10, comm. 107 ;

3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n°21-21.427 (B)

Sommaire

Il résulte de l'article L. 124-5, alinéa 4, du code des assurances que lorsque l'assuré a eu connaissance du dommage postérieurement à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie d'un premier contrat, en base réclamation, la souscription de la même garantie, en base réclamation, auprès d'un second assureur met irrévocablement fin à la période de garantie subséquente attachée au contrat initial.

Titre

ASSURANCE RESPONSABILITE - Garantie - Conditions - Réclamation du tiers lésé - Réclamation postérieure à la résiliation de la police - Souscription d'une seconde garantie de même nature - Garantie subséquente attachée au contrat initial - Expiration - Condition

Doctrine

- Luc Mayaux, « Garantie subséquente et défaillance du nouvel assureur », *RGDA*, novembre 2022, n°11, p.21 ;
- Sabine Bertolaso, « Assurance de responsabilité - Limites de la garantie subséquente », *Resp. civ. et assur.*, décembre 2022, n° 12, comm. 281 ;
- Pascal Dessuet, « Succession dans le temps des garanties responsabilité civile facultatives d'un constructeur rédigées en base réclamation », *RD imm.*, décembre 2022, n°12, p.670 ;

Construction immobilière

[3e Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 21-11.095 \(B\)](#)

Sommaire

En application des articles L. 132-1, devenu L. 212-1, R. 132-2, 10°, devenu R. 212-2, 10°, du code de la consommation, la clause qui contraint le consommateur, en cas de litige avec un professionnel, à recourir obligatoirement à un mode alternatif de règlement des litiges avant la saisine du juge, est présumée abusive, sauf au professionnel à rapporter la preuve contraire.

Conformément à l'article R. 632-1 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, il appartient au juge d'examiner d'office la régularité d'une telle clause.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Définition - Clause créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties - Cas - Clause contractuelle de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge - Validité - Office du juge

Doctrine

- Sabine Bernheim-Desvaux, « La clause de recours à un mode alternatif de règlement des litiges avant saisine du juge au prisme de la législation sur les clauses abusives », *Les nouveaux Cahiers du Conseil constitutionnel*, mars 2022, n° 3, p. 43-45 ;
- Romain Boffa et Mustapha Mekki, « Florilège sur les clauses abusives », *D.*, Février 2022, n°6, p.310 ;
- Romain Bouniol, « Contrats de consommation – Modes alternatifs de règlement des litiges et clauses abusives », *La revue pratique du recouvrement*, EJT 2022, p.19 ;
- Mathieu Combet, « Du caractère abusif des clauses de conciliation préalable », *RLDC*, 1^{er} mai 2022, n°203 ;
- Fanny Garcia, « Contrat de maîtrise d'œuvre : examen de la régularité d'une clause abusive », *Dalloz actualité*, 15 février 2022 ;
- Jean-Pierre Karila, « Recevabilité et conditions de l'action du maître de l'ouvrage contre l'architecte et son assureur », *RGDA*, juin 2022, n°6, p. 20 ;
- Hania Kassoul, « Clause de conciliation préalable et droit de la consommation : espérons une clarification », *LEDC*, mars 2022, n°3, p. 5 ;
- Grégoire Loiseau, « Droit de la consommation », *Comm. com. électr.*, Mars 2022, n° 3, comm. 20 ;

- Vincent Mazeaud, « Un an de contentieux des assurances (mai 2021/juin 2022) », *Procédures*, Août 2022, n° 8-9, chron. 4 ;
- Juliette Mel, « Faute de l'assuré qui assigne l'assureur DO au-delà du délai de dix ans après la réception mais dans le délai biennal », *Hebdo édition privée*, juin 2022 ;
- Matthieu Robineau, « Défaut de déclaration d'un chantier par un architecte à son assureur : unification de la jurisprudence sur le jeu de la règle proportionnelle de primes », *JCP éd. G.*, 4 juillet 2022, n°26, p. 809 ;
- Maxime Scheffer, « Contrat de maîtrise d'œuvre, clause imposant un recours préalable obligatoire aux MARC et les pouvoirs d'office du juge », *LEDIU*, mars 2022, n°03, p. 5 ;
- Christophe Sizaire, « La clause imposant le recours obligatoire à un mode alternatif de règlement des litiges est abusive », *Construction-Urbanisme*, Mars 2022, n° 3, comm. 31 ;
- Louis Thibierge, « Action du sous-acquéreur et opposabilité de la clause de conciliation : des limites du bricolage », *BRDA 9/22*, mai 2022 ;
- François de La Vaissière, « Recours obligatoire aux « MARD » et clause abusive : il faudrait savoir ! », *AJDI 2022*, p.321 ;
- Michel Zavaro et Julien Zavaro, « Construction Janvier 2022 », *Ann. Loyers*, mars 2022, n° 3, p. 118-122 ;

3e Civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 21-11.579 (B)

Sommaire

La règle, résultant des articles L. 212-3 et L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation, selon laquelle l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés ne peut prétendre à une telle attribution s'il n'a pas répondu aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social, constitue une condition de son droit de participer à un partage et non une condition de recevabilité d'une action en partage ou en homologation d'un partage.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Société de construction - Associés - Obligations - Souscription aux appels de fonds - Attribution par fraction des parts d'immeubles - Effets - Droit de participer au partage - Condition

Doctrine

- Nadège Jullian, « Incidence du non-respect de l'obligation de répondre aux appels de fonds dans une société civile d'attribution sur l'action en partage », *Dr. sociétés* n° 7, Juillet 2022, comm. 77 ;
- Pascaline Dechelette-Tolot, *Administrer*, avril 2022, n°563, p.49 ;
- Christophe Sizaire, « L'associé défaillant est recevable à solliciter le partage », *Construction – Urbanisme*, mai 2022, n° 5, comm. 58 ;
- Michel Storck, « Une condition du droit de participer au partage n'est pas une condition de recevabilité de l'action en partage », *BMIS*, juin 2022, n°6, p. 31-34 ;
- « Société d'attribution d'immeuble : les impayés d'un associé ne le privent pas d'agir en partage », *BPIM*, mai 2022, n°3, p. 23-24 ;
- Nastasia De Andrade, « Société d'attribution : intérêt à agir en homologation d'un partage », *Dalloz actualité*, 12 avril 2022 ;
- *RJDA 06/22*, 15 mai 2022, obs. 348 ;
- Juliette Mel, « Société d'attribution : l'associé ne peut prétendre à l'attribution s'il n'a pas répondu aux appels de fonds », *La lettre juridique*, mars 2022 ;

3e Civ., 15 juin 2022, pourvoi n° 21-12.733 (B)

Sommaire

Il résulte des articles L. 231-11 et L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation que la période devant être prise en compte pour le calcul de la révision est celle s'écoulant entre la signature du contrat et l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates entre la date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction et la date de réalisation de la condition suspensive.

Une cour d'appel peut, dès lors, procéder à la révision du prix dans une facture postérieure à la date prévue à l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Prix - Révision - Modalités de calcul - Période - Détermination – Portée

Doctrine

- Camille Selighini Grevilliot, « CCMI ; le temps de la révision du prix », *Dalloz actualité*, 28 juin 2022 ;
- Juliette Mel, « CCMI et garantie de livraison », *Hebdo édition privée*, juin 2022 ;
- Christophe Sizaire, « Contrat de construction de maison individuelle - Terme de la révision du prix », *Construction – Urbanisme*, octobre 2022, n° 10, comm. 111 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « CCMI et révision du prix », *Gaz. Pal.*, octobre 2022, n°31, p.71 ;

3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n°21-12.507 (B)

Sommaire n°1

Il résulte de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et de la notice descriptive type prévue par l'article R. 231-4 du même code que tous les travaux prévus par le contrat de construction doivent être chiffrés, même si le maître de l'ouvrage s'en réserve l'exécution et même s'ils ne sont pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation.

Le maître de l'ouvrage peut demander, à titre de réparation, que le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés et le coût supplémentaire de ceux chiffrés de manière non réaliste soient mis à la charge du constructeur.

Titre

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

Rapprochements

- 3e Civ., 13 novembre 2014, pourvoi n° 13-18.937, Bull. 2014, III, n° 147 (cassation)
- 3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-25.949, Bull., (cassation partielle)
- 3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.323, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Sommaire n°2

Viole l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation, une cour d'appel qui, après avoir relevé que les conditions générales du contrat reproduisaient les modalités de révision prévues par ce texte et que les maîtres de l'ouvrage avaient, dans les conditions particulières, coché la case

correspondant à l'une des deux modalités, retient que la mention manuscrite des maîtres de l'ouvrage, selon laquelle ceux-ci reconnaissent avoir pris connaissance des modalités de révision du prix, ne suffit pas à démontrer l'existence d'une information préalable de la part du constructeur au sujet des modalités possibles, permettant un choix éclairé par les maîtres de l'ouvrage.

Titre

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Prix - Révision - Modalités de calcul - Mention manuscrite - Information du maître de l'ouvrage

Doctrine

-Marie Leveneur-Azemar, « Construction-Urbanisme - Travaux prévus mais non chiffrés : c'est au constructeur de payer ! », *JCP éd. G., décembre 2022*, n° 50-52, act. 1438 ;

-Christophe Sizaïre, « Contrat de construction de maison individuelle - Le constructeur doit supporter le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés ou chiffrés de manière non réaliste », *Construction – Urbanisme, décembre 2022*, n° 12, comm. 133 ;

-Gatien Casu, « CCMI et travaux réservés non chiffrés : la Cour de cassation va-t-elle trop loin ? », *RD imm., février 2023*, n°2, p.96 ;

Contrat d'entreprise

[3e Civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 20-22.037 \(B\)](#)

Sommaire

Il résulte de l'article 13-1 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 que le maître de l'ouvrage ne peut invoquer, à l'égard du cessionnaire, l'inopposabilité de la cession de créance faite en fraude des droits du sous-traitant que lorsque celui-ci exerce l'action directe prévue par l'article 12 de la loi précitée.

Le sous-traitant qui agit en indemnisation de son préjudice sur le fondement quasi-délictuel de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 n'est pas en conflit avec le cessionnaire pour l'attribution des sommes dues par le maître d'ouvrage en exécution du marché de travaux.

Viola, dès lors, l'article 13-1 de la loi du 31 décembre 1975, la cour d'appel qui rejette la demande formée par le cessionnaire contre le débiteur cédé au motif que celui-ci ne peut payer au cessionnaire le prix de travaux que le cédant n'a pas réalisés lui-même, après avoir constaté que le sous-traitant n'avait pas été indemnisé sur le fondement d'une action directe mais sur un fondement quasi-délictuel.

Titres

CESSION DE CREANCE - Cession de créance professionnelle - Cessionnaire - Conflit avec un sous-traitant - Cession de créance par l'entrepreneur - Inopposabilité - Conditions - Détermination – Portée

CESSION DE CREANCE - Cession de créance professionnelle - Cessionnaire - Conflit avec un sous-traitant - Défaut - Cas - Portée

Doctrine

- Fanny Garcia, « Sous-traitance : de l'opposabilité d'une cession de créance irrégulière », *Dalloz actualité, 12 mai 2022* ;

- Juliette Mel, « Cession de créances, sous-traitance et action directe contre le maître d'ouvrage », *Quotidien, mars 2022* ;

- Christophe Sizaire, « Sous-traitance - La méconnaissance des dispositions de l'article 13-1 de la loi du 31 décembre 1975 n'exonère pas le maître d'ouvrage de son obligation de payer le cessionnaire en l'absence de conflit existant avec le sous-traitant », *Construction - Urbanisme* n° 5, *Mai 2022*, comm. 53 ;
- Michael Tota, « Sous-traitance et cession d'une créance légalement incessible : la négation des règles relatives à l'opposabilité des exceptions », *Gaz. Pal.*, 17 mai 2022, n°17, p.16 ;
- « Sous-traitance : opposabilité de la cession de créance et action directe contre le maître de l'ouvrage », *BPIM*, mai 2022, n°3, p. 18-19 ;

3e Civ., 20 avril 2022, pourvoi n° 21-14.182 (B)

Sommaire n° 1

Une cour d'appel qui caractérise l'existence d'un travail spécifique destiné à répondre à des besoins particuliers, peut en déduire que les parties sont liées par un contrat de louage d'ouvrage et non un contrat de vente.

Titres

CONTRAT D'ENTREPRISE - Définition - Différence avec le contrat de vente - Contrat portant sur un travail spécifique pour les besoins du donneur d'ordre
VENTE - Définition - Différence avec le contrat d'entreprise

Rapprochements

3e Civ., 30 octobre 1991, pourvoi n° 90-11.753, Bull. 1991, III, n° 257 (cassation partielle), et les arrêts cités

3e Civ., 11 mai 2005, pourvoi n° 03-13.891, Bull. 2005, III, n° 102 (cassation), et les arrêts cités

Sommaire n° 2

Les personnes responsables de plein droit en application des articles 1792 et suivants du code civil, lesquelles ne sont pas subrogées après paiement dans le bénéfice de cette action réservée au maître de l'ouvrage et à ses propriétaires successifs, en vertu des articles précités, ne peuvent agir en garantie contre les autres responsables tenus avec elles au même titre, que sur le fondement de la responsabilité de droit commun applicable dans leurs rapports.

Dès lors, l'entrepreneur qui a indemnisé le maître de l'ouvrage ne peut agir en garantie contre le fabricant que sur le fondement de la responsabilité de droit commun, à l'exclusion de l'article 1792-4 du code civil.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie décennale - Action en garantie - Bénéficiaires - Exclusion – Cas

Rapprochement

3e Civ., 8 juin 2011, pourvoi n° 09-69.894, Bull. 2011, III, n° 93 (rejet)

Doctrine

- Louis Thibierge, « De la vente et du contrat d'entreprise : fiat lux ! », *RDC*, septembre 2022, n°3, p.37 ;
- Marie-Laure Pagès de Varenne, « Recours de l'entreprise contre le fournisseur d'un produit adapté aux besoins spécifiques du chantier et présentant un défaut de fabrication », *Construction - Urbanisme* n° 6, *Juin 2022*, comm. 71 ;
- Sabine Bertolaso, « Recours en garantie exercé par le constructeur contre un importateur », *Resp.*

civ. et assur. n° 6, Juin 2022, comm. 154 ;

- Laurent Leveneur, « Contrat d'entreprise : la spécificité du travail portant sur une chose à fabriquer, critère de distinction avec la vente », *Contrats, conc. consom.* n° 6, Juin 2022, comm. 96
- « L'entreprise effectuant un travail spécifique sur les biens fournis est liée par un louage d'ouvrage », *BPIM*, mai 2022, n°3, p. 18 ;
- *RJDA* 07/22, 15 juin 2022, obs. 386 ;
- Juliette Mel, « Une entreprise qui a indemnisé le maître d'ouvrage peut agir contre le fabricant mais sur le fondement du droit commun », *Quotidien*, mai 2022 ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-12.291 (B)

Sommaire

Une cour d'appel, qui constate qu'une société d'aménagement d'économie mixte, maître de l'ouvrage, justifie, au soutien de la résiliation du marché de travaux pour un motif d'intérêt général, de la volonté de recherche d'économies, peut retenir, appréciant souverainement cet intérêt, que la contestation de l'existence d'un motif légitime n'est pas fondée.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Maître de l'ouvrage - Société d'économie mixte - Action en résiliation - Motifs - Appréciation souveraine - Portée

Doctrine

- Lucienne Erstein, « La recherche d'économies justifie la résiliation du contrat », *JCP éd. A.*, 30 Mai 2022, n° 21, act. 374 ;
- Hélène Hoepffner, « Résiliation pour motif d'intérêt général d'un marché public de droit privé », *Contrats et Marchés publics* n° 7, Juillet 2022, comm. 199 ;
- Juliette Mel, « Motif d'intérêt général justifiant la résiliation du marché public de travaux », *Hebdo édition privée*, mai 2022 ;
- « Rôle du juge dans l'appréciation du motif d'intérêt général justifiant la résiliation du marché », *BPIM*, mai 2022, n°3, p. 21-22 ;

3e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-15.883 (B)

Sommaire

Les dispositions de l'article 1788 du code civil ont vocation à s'appliquer même lorsqu'une reconstruction complète de l'ouvrage n'est pas nécessaire.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Responsabilité de l'entrepreneur - Perte de la chose - Article 1788 du code civil - Application - Conditions - Reconstruction complète de l'ouvrage - Nécessité (non)

Rapprochement

3e Civ., 16 septembre 2015, pourvoi n° 14-20.392, Bull. 2015, III, n° 80 (rejet)

Doctrine

- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - Perte de l'ouvrage avant la réception : conditions d'application de la théorie des risques », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;
- Albert Caston, « L'entrepreneur gardien : grandeur ou servitude ? », *Gaz. Pal.*, octobre 2022, n°31, p.66 ;

- Nicolas Bonnardel, « Contrat de louage d'ouvrage - Perte de la chose et conditions de mise en jeu de l'article 1788 du Code civil », *RD imm.*, septembre 2022, n°9, p.469 ;
- Christophe Sizaire, « Perte de la chose et conditions de mise en jeu de l'article 1788 du Code civil », *Construction - Urbanisme n° 7, Juillet 2022*, comm. 83 ;
- Olivia Robin-Sabard, « La charge des risques d'une chose partiellement détruite pèse sur l'entrepreneur », *LEDC, juillet 2022* ;
- Juliette Mel, « Vade mecum de l'article 1788 du Code civil : quid en cas de destruction partielle de l'ouvrage ? », *La lettre juridique, juin 2022* ;

3e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-18.098 (B)

Sommaire

Les fautes éventuellement commises par les constructeurs et qui ont pu être à l'origine de la destruction de l'ouvrage, n'empêchent pas le maître de l'ouvrage de réclamer aux entrepreneurs, sur le fondement de l'article 1788 du code civil, en dehors de toute recherche de responsabilité, la restitution du prix des travaux qu'ils ne sont pas en mesure de livrer.

Viole, dès lors, les articles 835 du code de procédure civile et 1788 du code civil, une cour d'appel qui rejette, comme prématurée, une demande de restitution, par provision, des acomptes versés aux constructeurs dont l'ouvrage a été détruit par incendie avant la réception, au motif que l'application ou non des dispositions de l'article 1788 du code civil est subordonnée au résultat des investigations de l'expert quant à la cause du sinistre, inconnue ou imputable à une entreprise.

Titre

CONTRAT D'ENTREPRISE - Responsabilité de l'entrepreneur - Perte de la chose - Article 1788 du code civil - Application - Sinistre antérieure à la réception - Conditions - Restitution du prix des travaux non livrés - Cause de la destruction de l'ouvrage - Absence d'influence

Rapprochements

3e Civ., 18 novembre 1995, pourvoi n° 94-12.100, Bull. 1995, III, n° 234 (rejet)

3e Civ., 15 décembre 2004, pourvoi n° 03-16.820, Bull. 2004, III, n° 241 (cassation partielle), et les arrêts cités

3e Civ., 13 octobre 2016, pourvoi n° 15-23.430, Bull. 2016, III, n° 133 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- Nicolas Bouleuz, « Perte de l'immeuble avant réception des travaux : le maître d'ouvrage peut demander en référé la restitution des acomptes versés par lui aux locataires d'ouvrage », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.58 ;

- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - Perte de l'ouvrage avant la réception : conditions d'application de la théorie des risques », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;

- Albert Caston, « L'entrepreneur gardien : grandeur ou servitude ? », *Gaz. Pal.*, octobre 2022, n°31, p.66 ;

- Nicolas Bonnardel, « Contrat de louage d'ouvrage - Perte de la chose et conditions de mise en jeu de l'article 1788 du Code civil », *RD imm.*, septembre 2022, n°9, p.469 ;

- Christophe Sizaire, « Perte de la chose et conditions de mise en jeu de l'article 1788 du Code civil », *Construction - Urbanisme n° 7, Juillet 2022*, comm. 83 ;

- Juliette Mel, « Vade mecum de l'article 1788 du Code civil : restitution au maître d'ouvrage de la provision du prix des travaux que l'entreprise n'est pas en mesure de livrer », *Hebdo édition privée*, juin 2022 ;

[3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n°20-17.335 \(B\)](#)

Sommaire

Dès lors que le contrat n'a pas pour objet la vente d'un bien meuble corporel et qu'il ne porte pas sur la fourniture d'un bien meuble à fabriquer ou à produire, la garantie légale de conformité des articles L. 211-1 et suivants, devenus L. 217-1 et suivants, du code de la consommation ne s'applique pas dans les relations entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur.

Titre

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Conformité des produits et services - Obligation générale de conformité - Garantie légale de conformité - Domaine d'application - Exclusion - Cas

Doctrine

-Laurent Leveur, « Contrat d'entreprise - Distinction avec la vente et enjeux sur le terrain des garanties », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, décembre 2022, n° 12, comm. 183 ;

-Sabine Bernheim-Desvaux, « Garantie légale de conformité - La garantie légale de conformité ne s'applique pas au contrat de fourniture et de pose d'un parquet », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, décembre 2022, n° 12, comm. 200 ;

-Albert Caston, « Vente ou louage d'ouvrage : le critère de la spécificité de l'objet promis », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.56 ;

-« Contrat d'entreprise ou de prestation de services – 1° qualification du contrat – distinction avec le contrat de vente – 2° exécution du contrat – obligations de l'entrepreneur – appréciation », *RJDA*, janvier 2023, n°1, p.30 ;

Expropriation

[3e Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 20-19.351 \(B\)](#)

Sommaire

L'exproprié ne peut renoncer au droit de rétrocession, qui relève de l'ordre public de protection, avant que les conditions de sa mise en oeuvre ne soient réunies, soit cinq ans après l'ordonnance d'expropriation si les biens n'ont pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique ou ont cessé de recevoir cette destination, soit, avant l'expiration de ce délai, si le projet réalisé est incompatible avec celui déclaré d'utilité publique.

Titre

EXPROPRIATION - Rétrocession - Renonciation - Loi d'ordre public - Renonciation antérieure à la naissance du droit - Validité (non)

Rapprochements

3e Civ., 27 octobre 1975, pourvoi n° 74-11.656, Bull. 1975, III, n° 310 (cassation)

2e Civ., 25 mars 1991, pourvoi n° 89-21.181, Bull. 1991, II, n° 102 (rejet)

3e Civ., 19 février 1992, pourvoi n° 90-12.652, Bull. 1992, III, n° 48 (rejet)

3e Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n° 05-13.598, Bull. 2006, III, n° 190 (rejet)

3e Civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 16-13.914, Bull. 2017, III, n° 45 (cassation)

Doctrine

- Xavier Couton, « Expropriation - Droit de rétrocession : pas de renonciation de l'exproprié par anticipation », *Construction – Urbanisme*, mai 2022, n° 5, comm. 49 ;

- Gatien Hamel, « Droit de rétrocession non encore acquis : impossibilité d'y renoncer ! », *AJDI*, mai 2022, n°5, p.368 ;
- René Hostiou, « Réserves foncières : au sujet des conditions d'exercice du droit de rétrocession », *RDI* 2022, p.149 ;
- Sabine Saragoussi et David Scetbon, « Droit de rétrocession : une précision salvatrice », *Ann. Loyers*, janvier-février 2022, n°1-2, p.79 ;
- Pierre Tifine, « Chronique de droit de l'expropriation – Avril 2022 », *Hebdo édition publique*, avril 2022 ;
- Stéphanie Trincal, « Expropriation Janvier, février 2022 », *Ann. Loyers*, mars 2022, n° 3, p. 123-124 ;

[3e Civ., 2 mars 2022, pourvoi n° 20-17.133 \(B\)](#)

Sommaire

Une cour d'appel, qui a constaté que l'indemnité était fixée en rapport avec la valeur des biens expropriés, sur la base d'éléments de comparaison portant sur des biens comparables, n'est pas tenue de procéder à un contrôle relatif à l'atteinte disproportionnée au droit au respect des biens, garanti par l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui résulterait de la plus-value bénéficiant à l'expropriant lors de la revente des parcelles expropriées pour la réalisation de l'opération d'utilité publique, la privation de plus-value revendiquée par les expropriés n'étant pas en lien direct avec le préjudice résultant de la dépossession, qui seul peut être indemnisé par le juge de l'expropriation.

Titres

CONVENTION DE SAUVEGARDE DES DROITS DE L'HOMME ET DES LIBERTES FONDAMENTALES - Protocole additionnel n° 1 - Article 1 - Protection de la propriété - Violation - Défaut - Cas - Privation de la plus-value revendiquée par les expropriés bénéficiant à l'expropriant lors de la revente des parcelles expropriées

Doctrine

- Xavier Couton, « Expropriations dans les ZAC : Clap de fin pour l'expropriation pour revendre » *Construction – Urbanisme*, avril 2022, n° 4, comm. 41 ;
- Gatien Hamel, « Plus-value sur un bien exproprié revendu par l'expropriant : pas d'indemnisation de l'exproprié », *Dalloz actualité*, 17 mars 2022 ;
- Gatien Hamel, « Estimation d'un bien exproprié revendu ultérieurement par l'expropriant : renvoi de QPC », *Dalloz actualité*, 26 avril 2021 ;
- René Hostiou, « Au sujet des ZAC et de l'expropriation « pour revendre » : quid du contrôle du juge - administratif et judiciaire - concernant la « plus- value » ? », *RD imm.*, mai 2022, n°5, p.275 ;
- Stéphanie Trincal, « Expropriation Janvier, février 2022 », *Ann. Loyers*, mars 2022, n° 3, p. 119-120 ;
- Sébastien Cacioppo, « Respect des biens et indemnité d'expropriation : absence de prise en compte de la plus-value réalisée par l'expropriant », *RJPF*, juillet 2022, n° 07-08, p. 23 ;
- Gatien Hamel, « Plus-value sur un bien exproprié revendu par l'expropriant : pas d'indemnisation », *AJDI*, septembre 2022, n°9, p.621 ;

[3e Civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 21-10.032 \(B\)](#)

Sommaire

Viole l'article R. 423-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une cour d'appel qui, pour évaluer uniquement en valeur libre le bien occupé par l'exproprié, retient qu'il a sollicité une évaluation en valeur libre et renonce donc à être relogé, sans avoir constaté une renonciation

claire et non équivoque de celui-ci à bénéficier de son droit à être relogé.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Protection des occupants - Droit au relogement - Contestations - Renonciation claire et non équivoque - Caractérisation - Défaut - Portée

Rapprochement

3e Civ., 27 février 2013, pourvoi n° 12-11.995, Bull. 2013, III, n° 31 (cassation)

Doctrine

- Gatien Hamel, « La renonciation au droit au relogement doit être claire et non équivoque », *Dalloz actualité 04 avril 2022* ;
- Pierre Tifine, « Chronique de droit de l'expropriation – Juillet 2022 », *Hebdo édition publique, juillet 2022* ;

[3e Civ., 6 avril 2022, pourvoi n° 21-12.893 \(B\)](#)

Sommaire

Les dispositions de l'article R. 311-26 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne s'appliquant pas aux conclusions devant la cour d'appel de renvoi et l'instruction étant reprise, selon l'article 631 du code de procédure civile, en l'état de la procédure non atteinte par la cassation, viole ces dispositions la cour d'appel qui déclare irrecevable, comme tardif, le mémoire déposé plus de trois mois après la notification du mémoire en reprise d'instance de la partie adverse.

Titres

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Fixation - Voies de recours - Appel - Mémoires et conclusions - Dépôt - Modalités - Renvoi après cassation - Procédure applicable - Détermination - Portée
CASSATION - Jurisdiction de renvoi - Procédure - Délais de dépôt des écritures - Règles spécifiques en matière d'expropriation - Application - Exclusion - Portée

Rapprochements

3e Civ., 10 février 2010, pourvoi n° 08-22.116, Bull. 2010, III, n° 39 (rejet)

3e Civ., 25 septembre 2013, pourvoi n° 12-22.079, Bull. 2013, III, n° 110 (cassation)

Doctrine

- Gatien Hamel, « Précisions sur le renvoi après cassation en matière d'expropriation », *Dalloz actualité 21 avril 2022* ;
- Pierre Tifine, « Chronique de droit de l'expropriation – Juillet 2022 », *Hebdo édition publique, juillet 2022* ;

[3e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-15.741 \(B\)](#)

Sommaire n° 1

Il n'y a pas lieu d'appliquer un abattement pour vétusté à l'indemnité pour frais de réinstallation allouée à une société évincée de locaux expropriés, afin de lui permettre de poursuivre son activité dans de nouveaux locaux.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Indemnités accessoires -

Indemnité de réinstallation - Eléments pris en considération - Détermination - Abattement pour vétusté (non)

Rapprochement

3e Civ., 27 février 1991, pourvoi n° 89-70.289, Bull. 1991, III, n° 70 (rejet)

Sommaire n° 2

L'absence de restitution du dépôt de garantie qui, en dehors du champ d'application de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, incombe au bailleur originaire en cas de transfert de propriété des locaux donnés à bail, ne constitue pas un préjudice résultant de l'expropriation à la charge de l'expropriant.

Titre

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - Indemnité - Préjudice - Préjudice direct - Exclusion - Cas - Absence de restitution du dépôt de garantie

Doctrine

- Pierre Tifine, « Chronique de droit de l'expropriation – Juillet 2022 », *Hebdo édition publique, juillet 2022* ;
- David Scetbon, « Indemnités d'éviction : prise en compte des frais de réinstallation », *Ann. loyers, octobre 2022*, n°10, p.74 ;
- Charles-Edouard Brault, « Indemnité de réinstallation et abattement pour vétusté », *Gaz. Pal., novembre 2022*, n°37, p.56 ;
- Gatien Hamel, « Indemnité pour frais de réinstallation : absence d'abattement pour vétusté », *AJDI, novembre 2022*, n°11, p.766 ;

Lotissement

[3e Civ., 6 avril 2022, pourvoi n° 21-13.891 \(B\)](#)

Sommaire

L'action tendant à obtenir la démolition d'une construction édifée en violation d'une charge réelle grévante un lot au profit des autres lots en vertu d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire de l'article 2227 du code civil.

Titre

LOTISSEMENT - Cahier des charges - Violation - Construction non conforme - Démolition - Demande - Prescription - Délai - Détermination

Doctrine

- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile – Délai de prescription applicable à l'action en démolition fondée sur la violation du cahier des charges d'un lotissement », *D., décembre 2022*, n°44, p.2308 ;
- Isabelle Boismery, « Délais de prescription en cas de violation d'une servitude prévue dans le cahier des charges d'un lotissement », *Defrénois, 2 juin 2022*, n°22, page 13 ;
- Benjamin Derrar, « L'action en démolition d'une construction édifée en violation d'un droit réel immobilier : 30 ans pour agir ! », *LEDIU, juin 2022*, n°6, p. 6 ;
- Arthur de Dieuleveult, « Action en démolition engagée sur le fondement d'une charge réelle stipulée dans un cahier des charges de lotissement : prescription trentenaire », *AJDI, juin 2022*, n° 6,

p. 451-453 ;

- Camille Dreveau, « Nature de l'action en démolition d'une construction contraire au cahier des charges d'un lotissement », *Dalloz actualité* 22 avril 2022 ;
- Antoine Longuépée, « Urbanisme et lotissement Avril 2022 », *Ann. Loyers*, juin 2022, n° 6, p. 114-118 ;
- Juliette Mel, « Construction irrégulière : de la différence entre les délais de prescription de l'action réelle tendant à obtenir la démolition, et de l'action personnelle en réparation du préjudice (25 ans !) », *Quotidien*, avril 2022 ;
- Jérôme Nalet, « Violation du cahier des charges de lotissement : quelle(s) prescription(s) ? », *Ann. Loyers*, mai 2022, n°5, p.63 ;
- Jean-Marc Roux, « Droit foncier privé Avril 2022 », *Ann. Loyers*, juin 2022, n° 6, p. 110-113 ;
- Pierre Rousselot Bessé, « Action en démolition d'une construction non conforme au cahier des charges du lotissement : nature de l'action (réelle et/ou personnelle) et délais de prescription », *Bulletin Juridique des Assurances*, Mars 2022, n° 80, comm. 9 ;
- Christophe Sizaïre, « Prescription de l'action en démolition », *Construction - Urbanisme*, Juin 2022, n° 6, comm. 69 ;

3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-16.407 (B)

Sommaire n° 1

Une cour d'appel qui fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, peut en déduire que la demande d'exécution en nature doit être rejetée et que la violation du cahier des charges du lotissement doit être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

Titre

LOTISSEMENT - Cahier des charges - Violation - Construction non conforme - Démolition - Refus de l'ordonner - Disproportion manifeste entre le coût de la démolition et son intérêt pour le créancier – Portée

Rapprochements

3e Civ., 10 octobre 1978, pourvoi n° 77-11.334, Bull. 1978, III, n° 307 (rejet)

3e Civ., 19 mai 1981, pourvoi n° 79-16.605, Bull. 1981, III, n° 101 (cassation), et l'arrêt cité

3e Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10.566, Bull. 2016, III, n° 14 (2) (rejet)

Sommaire n° 2

Viole l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui, pour limiter la condamnation de l'architecte, retient que la société civile immobilière (SCI) maître de l'ouvrage a une compétence professionnelle certaine en matière de construction car son objet social est d'acquérir et de construire tous biens immobiliers, puis de les gérer, ces motifs étant impropres à établir la qualité de professionnel de la construction du maître de l'ouvrage, laquelle suppose des connaissances et des compétences techniques spécifiques.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Partage de responsabilité - Conditions - Maître de l'ouvrage - Société civile immobilière - Professionnel de la construction - Définition - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 7 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.259, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Juliette Mel, « La démolition : sanction soumise au critère de proportionnalité », *Hebdo édition privée, juillet 2022* ;
- Thomas Genicon, « Exécution forcée en nature du contrat : une violation anticipée du nouvel article 1221 du code civil ? », *D., septembre 2022*, n°32, p.1647 ;
- Maïlys Luchel, « Violation du cahier des charges du lotissement : du contrôle de la proportionnalité de la sanction de la démolition », *Defrénois, octobre 2022*, n°40-41, p.34 ;
- Marine Parmentier, « Le principe de proportionnalité a le vent en poupe ! », *Gaz. Pal., octobre 2022*, n°31, p.69 ;
- Agnès Lebatteux, « Lotissement - Demande de démolition d'un bâtiment construit en violation du cahier des charges et contrôle de proportionnalité », *Loyers et copr., octobre 2022*, n° 10, comm. 165 ;
- Christophe Sizaire, « Violation du cahier des charges - La demande de démolition pour violation du cahier des charges est soumise au contrôle de proportionnalité du juge du fond », *Construction – Urbanisme, octobre 2022*, n° 10, comm. 110 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Droit des biens - Sanctions de la violation des servitudes de lotissement », *JCP éd. G., novembre 2022*, n° 46, doct. 1311 ;
- Jean-Louis Bergel, « Violation du cahier des charges d'un lotissement et contrôle de proportionnalité de la demande en démolition d'une construction : important revirement de jurisprudence », *RD imm., novembre 2022*, n°11, p.591 ;

3e Civ., 13 juillet 2022, pourvoi n° 21-16.408 (B)

Sommaire n° 1

Une cour d'appel qui fait ressortir l'existence d'une disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, peut en déduire que la demande d'exécution en nature doit être rejetée et que la violation du cahier des charges du lotissement doit être sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts.

Titre

LOTISSEMENT - Cahier des charges - Violation - Construction non conforme - Démolition - Refus de l'ordonner - Disproportion manifeste entre le coût de la démolition et son intérêt pour le créancier - Portée

Rapprochements

3e Civ., 10 octobre 1978, pourvoi n° 77-11.334, Bull. 1978, III, n° 307 (rejet)
3e Civ., 19 mai 1981, pourvoi n° 79-16.605, Bull., 1981, III, n° 101 (cassation), et l'arrêt cité
3e Civ., 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10.566, Bull. 2016, III, n° 14 (2) (rejet)

Sommaire n° 2

Viola l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, une cour d'appel qui, pour limiter la condamnation de l'architecte, retient que la société civile immobilière (SCI) maître de l'ouvrage a une compétence professionnelle certaine en matière de construction car son objet social est d'acquérir et de construire tous biens immobiliers, puis de les gérer, ces motifs étant impropres à établir la qualité de professionnel de la construction du maître de l'ouvrage, laquelle suppose des connaissances et des compétences techniques spécifiques.

Titre

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de

l'ouvrage - Partage de responsabilité - Conditions - Maître de l'ouvrage - Société civile immobilière
- Professionnel de la construction - Définition - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 7 novembre 2019, pourvoi n° 18-23.259, Bull., (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Juliette Mel, « Immixtion fautive du maître d'ouvrage : encore faut-il qu'il soit professionnel », *Hebdo édition privée, juillet 2022* ;
- Thomas Genicon, « Exécution forcée en nature du contrat : une violation anticipée du nouvel article 1221 du code civil ? », *D.*, septembre 2022, n°32, p.1647 ;
- Sabine Bertolaso, « Construction - Qualité de professionnel de la construction », *Resp. civ. et assur.*, octobre 2022, n° 10, comm. 233 ;
- Maïlys Luchel, « Violation du cahier des charges du lotissement : du contrôle de la proportionnalité de la sanction de la démolition », *Defrénois*, octobre 2022, n°40-41, p.34 ;
- Christophe Sizaïre, « Violation du cahier des charges - La demande de démolition pour violation du cahier des charges est soumise au contrôle de proportionnalité du juge du fond », *Construction – Urbanisme*, octobre 2022, n° 10, comm. 110 ;
- Jean-Philippe Meng, « Non-respect d'un cahier des charges de lotissement : application du principe de proportionnalité à l'action en démolition », *Defrénois*, novembre 2022, n°45, p.18 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Droit des biens - Sanctions de la violation des servitudes de lotissement », *JCP éd. G.*, novembre 2022, n° 46, doct. 1311 ;
- Jean-Louis Bergel, « Violation du cahier des charges d'un lotissement et contrôle de proportionnalité de la demande en démolition d'une construction : important revirement de jurisprudence », *RD imm.*, novembre 2022, n°11, p.591 ;
- Paul Grosser, Grégoire Loiseau, Georges Virassamy et Yves-Marie Serinet, « Contrats et obligations - Droit des contrats - L'exécution forcée en nature : une surprenante application de l'exception de disproportion manifeste », *JCP éd. G.*, décembre 2022, n° 49, doct. 1426 ;
- Frédéric Dournaux, « Revirement d'alignement : l'exécution forcée en nature est uniformément soumise au contrôle de sa disproportion manifeste », *RDC*, décembre 2022, n°4, p.10 ;
- Fabien Delhaes, « Lotissement, éducation européenne », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.69 ;

Protection de la nature et de l'environnement

[3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 21-11.926 \(B\)](#)

Sommaire

Les règles du code de l'environnement relatives aux travaux effectués à proximité des ouvrages constituant les réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution n'excluent pas la possibilité d'engager une procédure de référé préventif sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile.

Titres

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Prévention des pollutions, des risques et des nuisances - Ouvrages ou installations - Sécurité des ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques - Travaux à proximité des ouvrages - Mesures d'instruction - Sauvegarde de la preuve avant tout procès - Référé préventif - Application - Possibilité

MESURES D'INSTRUCTION - Sauvegarde de la preuve avant tout procès - Référé préventif - Application - Cas - Travaux effectués à proximité des ouvrages constituant les réseaux souterrains,

aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution

Doctrine

- Juliette Mel, « Référé 145 : la potentialité d'un différend suffit à caractériser un intérêt légitime », *Hebdo édition privée, février 2022* ;
- Maxime Scheffer, « Contentieux de la construction et expertise in futurum : la preuve d'un litige potentiel suffit », *LEDIU, avril 2022, n°4, p. 5* ;
- Michel Zavarro et Julien Zavarro, « Construction Février 2022 », *Ann. Loyers, avril 2022, n° 4, p. 114-118* ;
- « Constructions et protection de l'environnement : précisions sur la procédure de référé préventif », *Énergie - Environnement - Infrastructures, Mars 2022, n° 3, comm. 18* ;

3e Civ., 11 mai 2022, pourvoi n° 21-16.348 (B)

Sommaire

Lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt définitif par le locataire qui l'exploitait, l'intention du propriétaire de reprendre l'exercice de l'activité industrielle est sans incidence sur l'obligation légale de mise en sécurité et de remise en état du site pesant sur ce locataire, en sa qualité de dernier exploitant.

Titres

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 - Arrêt définitif de l'exploitation - Obligation de remise en état du site - Charge - Détermination - Reprise de l'activité industrielle par le propriétaire - Absence d'influence.
BAIL (règles générales) - Preneur - Obligations - Restitution de la chose louée en fin de bail - Installation classée - Arrêt définitif de l'exploitation - Remise en état du site - Reprise de l'activité industrielle par le propriétaire - Absence d'influence

Rapprochement

3e Civ., 2 avril 2008, pourvoi n° 07-12.155, Bull. 2008, III, n° 63 (rejet), et les arrêts cités

Sommaire n° 2

Justifie légalement sa décision une cour d'appel qui, ayant constaté que le locataire n'avait pas effectué, au jour de son départ, les mesures de mise en sécurité et de remise en état qui lui incombait au titre de la législation sur les installations classées, a mis à sa charge une indemnité d'occupation jusqu'à leur accomplissement.

Titres

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 - Arrêt définitif de l'exploitation - Obligation de remise en état du site - Inexécution - Effets - Indemnité d'occupation - Fixation
BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'occupation - Fixation - Installation classée - Arrêt définitif de l'exploitation - Remise en état du site - Inexécution

Rapprochements

- 3e Civ., 19 mai 2010, pourvoi n° 09-15.255, Bull. 2010, III, n° 101 (rejet)
- 3e Civ., 23 juin 2016, pourvoi n° 15-11.440, Bull. 2016, III, n° 81 (cassation partielle)

Doctrine

- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Troisième chambre civile - ICPE : obligation de remise en

état du site par le dernier exploitant en fin de bail », *D.*, décembre 2022, n°44, p.2308 ;

- Charles-Édouard Brault, « Site relevant des ICPE et portée de l'obligation de remise en état incombant au dernier exploitant », *Gaz. Pal.*, 5 juillet 2022, n°22, p. 55 ;
- Fabienne Labelle, « Obligation de remise en état de l'exploitant d'une ICPE cessant son activité », *Dalloz actualité*, 05 juillet 2022 ;
- Alexia Muller-Curzydlo, « ICPE : obligation de remise en état à la charge du dernier exploitant locataire », *Énergie - Environnement - Infrastructures* n° 6, Juin 2022, comm. 48 ;
- Alexia Muller-Curzydlo, « ICPE : obligation de remise en état à la charge du dernier exploitant locataire », *JCP 2022, éd. N.*, n° 20, 20 Mai 2022, act. 582 ;
- Sophie Edlinger, « Sanction du non-respect de l'obligation administrative de remise en état du dernier exploitant à la fin du bail », *Gaz. Pal.*, août 2022, n°26, p.11 ;
- Patricia Savin, « Bulletin droit de l'environnement du cabinet DS Avocats : actualité de la jurisprudence en matière de sites et sols pollués », *Hebdo édition publique*, juillet 2022 ;
- « ICPE : obligation de remise en état du site par le locataire en cas de reprise de l'activité par le propriétaire », *Defrénois*, juin 2022, n°22, p.5 ;
- Bruno Wertenschlag, « Réhabilitation environnementale d'un site loué », *AJDI*, octobre 2022, n°10, p.694 ;

[3e Civ., 22 juin 2022, pourvoi n° 20-20.844, 21-11.168 \(FS-B\)](#)

Sommaire n° 1

La délivrance d'une assignation interrompt le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-9 du code de commerce

Titre

BAIL COMMERCIAL - Indemnité d'éviction - Action en paiement - Prescription biennale - Interruption - Acte de poursuite - Assignation – Délivrance

Rapprochements

3e Civ., 10 novembre 1993, pourvoi n° 91-16.659, Bull. 1993, III, n° 142 (rejet)
3e Civ., 1er février 2012, pourvoi n° 11-10.482, Bull. 2012, III, n° 19 (cassation)

Sommaire n° 2

L'obligation particulière de dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement, doit, à l'arrêt définitif de l'exploitation, être exécutée par le dernier exploitant, qui en est seul tenu, indépendamment de tout rapport de droit privé.

Dès lors, méconnaît cette règle une cour d'appel qui inclut dans les indemnités accessoires dues à un locataire évincé les frais liés à la dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

Titre

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Arrêt définitif de l'exploitation - Travaux de dépollution - Charge - Portée.

Rapprochement

3e Civ., 19 mai 2010, pourvoi n° 09-15.255, Bull. 2010, III, n° 101 (rejet), et les arrêts cités

Doctrine

- Bertrand de Lacger, « L'indemnité d'éviction n'inclut pas les frais de dépollution », *Rev. loyers*, décembre 2022, n° 1032, p.502 ;

- Joël Mazure, « Prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction et dépollution, *AJDI*, novembre 2022, n°11, p.749 ;
- Jehan-Denis Barbier, « Prescription biennale : la date de l'assignation l'emporte sur celle de son placement, » *Gaz. Pal.*, novembre 2022, n°37, p.60 ;
- Emmanuelle Chavance, « Éviction - Les frais de dépollution ne constituent pas des indemnités accessoires indemnisables en cas d'éviction » , *Loyers et copr.*, septembre 2022, n° 9, comm. 139 ;

3e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-17.502 (B)

Sommaire

Si le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, le coût de dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

Titre

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Arrêt définitif de l'exploitation - Obligation de remise en état du site - Limite - Coût de la dépollution résultant d'un changement d'usage - Charge – Détermination

Sommaire n° 2

La connaissance du vice par l'acquéreur, point de départ du délai de forclusion de l'action en garantie des vices cachés, n'est pas conditionnée par la connaissance du coût des travaux nécessaires pour y remédier.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés - Délai de forclusion - Point de départ - Connaissance du vice par l'acquéreur - Conditions - Détermination

Doctrine

- Alexia Muller-Curzydlo, « ICPE : remise en état d'un site et changement d'usage », *Énergie - Environnement – Infrastructures*, Août 2022, n° 8-9, comm. 63 ;
- Christophe Sizaïre, « Vente immobilière - Prise en charge de la dépollution en cas de changement d'usage par l'acquéreur d'un site pollué », *Construction – Urbanisme*, septembre 2022, n° 9, comm. 98 ;
- Gaspard Bono et Fanny Vellin, « Études d'impacts, de dangers et d'incidences - Garantie des vices cachés et changement d'usage », *Énergie - Environnement – Infrastructures*, octobre 2022, n° 10, comm. 69 ;
- Grégoire Leray, « ICPE : absence de responsabilité du dernier exploitant en cas de modification de l'usage futur à l'initiative d'un tiers », *RD imm.*, octobre 2022, n°10,p.508 ;
- Bruno Wertenschlag, « Environnement et vices cachés », *AJDI*, novembre 2022, n°11, p.765 ;

3e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n°21-21.933 (B)

Sommaire

L'obligation d'information pesant sur le vendeur en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ne peut être écartée au motif qu'il n'est pas démontré qu'une activité classée a été exercée sur la parcelle cédée, alors qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que le terrain vendu, qui constituait l'entrée de l'usine et abritait la maison du gardien, était inclus dans le périmètre de l'installation classée soumise à autorisation.

Titres

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Vente du terrain - Informations dues par le vendeur - Domaine d'application - Cas - Terrain vendu inclus dans le périmètre de l'installation classée.

VENTE - Vendeur - Obligations - Obligation d'information - Etendue - Terrain vendu inclus dans le périmètre de l'installation classée

Rapprochement

3e Civ., 22 novembre 2018, pourvoi n° 17-26.209, Bull., (rejet)

Doctrine

-Olivier Herrnberger, « Environnement - Installation classée et pollution : division foncière et obligation d'information de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement . - Incidence de la mise en évidence de la pollution par l'acquéreur avant la vente sur les garanties dues par le vendeur », *JCP éd. N., novembre 2022*, n° 47, 1272 ;

-Christophe Sizaïre, « Installation classée - Obligation d'information du vendeur au titre de l'existence des installations classées », *Construction – Urbanisme, décembre 2022*, n° 12, comm. 134 ;

- « Vente immobilière – conclusion de la vente – vente d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée – 1° connaissance de la pollution par l'acquéreur – 2° information de l'acquéreur par le vendeur », *RJDA, décembre 2022*, n°12, p.22 ;

-Frédérique Cohet, « ICPE et information due par le vendeur », *AJDI, février 2023*, n°2, p.142 ;

-Sophie Edlinger, « Vente de terrains : application de l'obligation d'information de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement à tout le périmètre ICPE autorisé », *Gaz. Pal., février 2023*, n°4, p.10 ;

3e Civ., 30 novembre 2022, pourvoi n°21-16.404 (B)

Sommaire n°1

La recevabilité de l'action en responsabilité engagée par une association devant le juge civil en application de l'article L. 142-2 du code de l'environnement est subordonnée à l'existence de faits susceptibles de revêtir une qualification pénale entrant dans le champ des dispositions législatives relatives à la protection de la nature et de l'environnement, sans être conditionnée à la constatation préalable d'une infraction.

Titre

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Association agréée - Action en justice - Exercice - Conditions - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 1er juillet 2009, pourvoi n° 07-21.954, Bull. 2009, III, n° 166 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Crim., 1^{er} juin 2010, pourvoi n° 09-87.159, Bull. crim. 2010, n° 96 (3) (rejet)

3e Civ., 8 juin 2011, pourvoi n° 10-15.500, Bull. 2011, III, n° 101 (rejet), et l'arrêt cité

Sommaire n°2

Les arrêtés préfectoraux qui autorisent l'exploitation d'un parc éolien intervenant en application de la police spéciale autonome régissant le fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement, ne constitue pas une atteinte au principe de la séparation des pouvoirs entre autorité administrative et autorité judiciaire le fait pour le juge judiciaire, saisi d'une action en responsabilité civile, de constater la violation, par les exploitants de ce parc, des dispositions de l'article L.411-2, 1°, du code de l'environnement interdisant la destruction d'espèces sauvages

protégées sans être titulaires de la dérogation prévue par la loi.

Titre

SEPARATION DES POUVOIRS - Compétence judiciaire - Domaine d'application - Cas - Protection de la nature et de l'environnement - Protection de la faune et de la flore - Préservation et surveillance du patrimoine biologique - Destruction d'animaux non domestiques d'espèces protégées - Dispositions d'interdiction - Violation - Action en responsabilité civile

Rapprochements

Tribunal des conflits, 13 octobre 2014, n° 3 964, Bull. 2014, T. conflits, n° 13
1re Civ., 14 février 2018, pourvoi n° 17-14.703, Bull. 2018, I, n° 32 (cassation)

Sommaire n°3

Le délit d'atteinte à la conservation d'espèces animales non domestiques est constitué, dans son élément matériel, par la violation des interdictions de destruction d'espèces protégées prévues par les articles L. 411-1, L. 411-2 du code de l'environnement et ses règlements d'application, une faute d'imprudence suffisant à caractériser son élément moral.

Il s'ensuit qu'ayant constaté la destruction de faucons crécerellettes, espèce protégée, par collision avec des éoliennes malgré la mise en place de systèmes d'éloignement, sans que les exploitants justifient de la dérogation constitutive d'un fait justificatif exonératoire de responsabilité, la cour d'appel en a exactement déduit que le délit était constitué.

Titres

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Protection de la faune et de la flore - Préservation et surveillance du patrimoine biologique - Délit de destruction d'animaux non domestiques d'espèces protégées - Eléments constitutifs - Elément moral – Portée
PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Protection de la faune et de la flore - Préservation et surveillance du patrimoine biologique - Délit de destruction d'animaux non domestiques d'espèces protégées - Eléments constitutifs - Violation des interdictions de destruction d'espèces protégées - Portée

Rapprochement

Crim., 18 octobre 2022, pourvoi n° 21-86.965, Bull. crim., (2) (cassation partielle), et l'arrêt cité

Sommaire n°4

Conformément à l'article 5 de la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 (dite directive "oiseaux") qui impose aux Etats membres la mise en oeuvre de mesures concrètes et spécifiques permettant d'assurer le respect effectif des interdictions qui y sont mentionnées et à son article 14 qui autorise les Etats à prendre des mesures plus strictes que celles prévues par la directive, la législation nationale, aux articles L. 411-1 et L. 411-2, 4°, du code de l'environnement, a étendu aux oiseaux sauvages protégés les mesures nécessaires à un système de protection stricte édictées par l'article 12, § 1, sous a), de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 (dite directive « habitats »), sur l'interprétation duquel la Cour de justice de l'Union européenne s'est prononcée par un arrêt du 4 mars 2021 (CJUE, arrêt du 4 mars 2021, Föreningen Skydda Skogen, C-473/19 et C-474/19).

Dès lors, en l'absence d'un doute raisonnable sur l'interprétation à donner à la portée de l'interdiction posée par l'article L. 411-1 du code de l'environnement en cas de destruction de spécimens d'une espèce protégée d'oiseau causée par des éoliennes, il n'y a pas lieu à question préjudicielle.

Titre

UNION EUROPEENNE - Cour de justice de l'Union européenne - Interprétation des actes pris par les institutions de l'Union - Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 (dite directive "oiseaux") - Article 5 - Question préjudicielle (non)

Doctrine

- Arnaud Casado, « Responsabilité civile - Pour le juge judiciaire, un seul être manque et toute l'espèce est menacée », *JCP éd. G., décembre 2022*, n° 50-52, act. 1432 ;
- Sébastien Becue et Ségolène Reynal, « Le clair-obscur au civil du défaut de dérogation « espèces protégées », *Droit de l'environnement, janvier 2023*, n°317, p.22 ;
- Laura Daydie, « Biodiversité - La Cour de cassation condamne EDF et des exploitants éoliens pour destruction d'espèce protégée », *Énergie - Environnement – Infrastructures, janvier 2023*, n° 1, comm. 1 ;
- Julien Lagoutte, « Action en réparation - Responsabilité civile environnementale : variations sur la forme et le fond », *Resp. civ. et assur., février 2023*, n° 2, comm. 27 ;
- Romain Lemaire, « Les conditions de réparation du préjudice moral causé par la mort de rapaces protégés », *Gaz. Pal., février 2023*, n°4, p.6 ;

3e Civ., 14 décembre 2022, pourvoi n°21-23.129 (B)

Sommaire

Selon l'article L. 515-11, alinéa 1, du code de l'environnement, lorsque l'institution des servitudes d'utilité publique sur des terrains pollués, prévues à l'article L. 515-8, entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit.

Justifie légalement sa décision une cour d'appel qui retient qu'aucune indemnité n'est due en raison de l'institution d'une telle servitude portant interdiction des usages et aménagements de type résidentiel ou assimilés, dès lors qu'il résulte de ses constatations que l'activité industrielle pouvait être poursuivie sur le site et que sa réaffectation à un usage d'habitation n'était pas possible à la date de référence.

En revanche, prive de base légale sa décision, la cour d'appel qui rejette la demande d'indemnisation de la perte de valeur vénale du terrain en raison des contraintes d'exploitation liées à l'institution des servitudes d'utilité publique, au motif inopérant que le propriétaire ne rapporte pas la preuve de son intention de vendre ou louer le bien.

Titre

PROTECTION DE LA NATURE ET DE L'ENVIRONNEMENT - Installations classées - Création de servitudes d'utilité publique - Préjudice - Indemnisation - Conditions - Détermination

Rapprochements

3e Civ., 3 décembre 2008, pourvoi n° 07-17.879, Bull. 2008, III, n° 196 (rejet)

3e Civ., 15 décembre 2010, pourvoi n° 09-15.171, Bull. 2010, III, n° 222 (rejet)

Doctrine

- Alexia Muller-Curzydlo, « Environnement et développement durable - Instauration de servitudes d'utilités publiques en cas de pollution et indemnisation », *Énergie - Environnement – Infrastructures, février 2023*, n° 2, comm. 19 ;

Société civile immobilière

3e Civ., 5 janvier 2022, pourvoi n° 20-17.428 (B)

Sommaire

Il résulte de l'article 1852 du code civil que les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telles dispositions, à l'unanimité des associés de la société, et non des seuls associés présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le principe d'unanimité prévu par l'article 1852 du code civil, à défaut de dispositions statutaires, pour prendre des décisions collectives qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants, relève des dispositions impératives au sens de l'article 1844-10 du même code, de sorte que la violation de ce principe ou des règles statutaires qui l'aménagent est sanctionnée par la nullité

Titre

SOCIETE (règles générales) - Associés - Décisions collectives - Procédure de décision - Participation et vote des associés - Méconnaissance - Sanction - Détermination

Doctrine

- Bastien Brignon, « Société civile immobilière Janvier 2022 », *Ann. Loyers, mars 2022*, n°3, p. 104-108 ;
- Arnaud Burg, « Modalités d'adoption des décisions collectives : les nouvelles règles posées par la Cour de cassation », *Option Finance, 2 mai 2022*, n°1653, p. 49-50 ;
- Alain Couret, Jean-Jacques Daigre et Clément Barrillon, « Qu'est-ce que « l'unanimité des associés ? », *D. 2022*, p. 403 ;
- Alain Couret, « La force du principe majoritaire », *D. 2022*, p. 342 ;
- Bénédicte Djikpa, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation - Sociétés civiles immobilières : l'unanimité des associés prévue par l'article 1852 du code civil », *D. 2022*, p. 1409 ;
- Bruno Dondero, « L'unanimité, mais laquelle ? », *Rev. sociétés, mars 2022*, n°3, p.167 ;
- Simon Farges, « Unanimité et disposition impérative aménageable », *LPA, juin 2022*, n°6, p. 56-62 ;
- Dorothée Gallois-Cochet, « La Cour de cassation précise le sens et le régime de la règle d'unanimité des associés pour l'adoption des décisions collectives des sociétés civiles », *Gaz. Pal., 15 mars 2022*, n°9, p. 62 ;
- Deen Gibirila, « Les conditions d'adoption et la sanction d'une décision collective excédant les pouvoirs d'un gérant de société civile », *LPA, avril 2022*, n°4, p.41 ;
- Jean-François Hamelin, « La violation de la clause aménageant le principe d'unanimité sanctionnée par la nullité », *LEDC, 3 février 2022*, n°2, p. 7 ;
- Jean-Baptiste Hauguel, « L'unanimité en droit des sociétés : retour sur le contenu du principe et la sanction de sa violation », *JCP éd. E., mai 2022*, n° 19, 1179 ;
- Nadège Jullian, « Précisions autour de l'exigence d'unanimité de l'article 1852 du Code civil », *Dr. sociétés, mars 2022*, n°3, comm. 29 ;
- Eddy Lamazerolles, « Pour être valablement votée à l'unanimité, une décision sociale doit être approuvée par l'ensemble des associés et non par les seuls associés présents ou représentés à l'assemblée », *JCP éd. G., 14 mars 2022*, n°10, p. 320 ;
- Bernard Saintourens, « Décisions collectives excédant les pouvoirs du gérant : attention à la combinaison entre les statuts et l'article 1852 du Code civil », *Hebdo édition affaires, février 2022*, n°704 ;
- Christophe Sizaïre, « Décisions collectives : l'unanimité est requise à défaut de stipulation contraire des statuts », *Construction-Urbanisme, mars 2022*, n° 3, comm. 35 ;

- Michel Storck, « De la jurisprudence à la pratique notariale - Une décision unanime pour les prises de décisions collectives requiert le vote de tous les associés et non des seuls associés présents ou représentés à l'assemblée », *JCP éd. N.*, 17 juin 2022, n°24, p. 1179 ;
- Guy Tamwa Talla, « Société civile : caractère impératif de l'article 1852 du code civil », *Dalloz actualité*, 03 février 2022 ;
- Sandrine Tisseyre, « Dans les sociétés civiles, l'unanimité des voix concerne l'ensemble des associés ! », *BJS*, mars 2022, n°3, p.30 ;
- « Société civile : précisions relatives aux décisions collectives excédant les pouvoirs de gestion », *Defrénois*, février 2022, n°5, p.5 ;

3e Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 20-22.205 (B)

Sommaire

La poursuite préalable et vaine de la société ne constitue pas le point de départ de la prescription de l'action du créancier contre l'associé d'une société civile, qui est le même que celui de la prescription de l'action contre la société.

L'effet interruptif de prescription résultant de la saisine du juge de l'exécution consécutive au commandement valant saisie immobilière délivré à une société civile ayant pris fin à la date de l'ordonnance d'homologation du projet de distribution du prix de vente, la dette de cette société était prescrite à l'expiration d'un délai de cinq ans ayant couru à compter de cette date, de sorte que l'action en paiement de la même dette engagée postérieurement à l'encontre de l'associé était irrecevable.

Titres

SOCIETE CIVILE - Associés - Obligations - Dettes sociales - Paiement - Action du créancier social - Prescription quinquennale - Point de départ - Détermination - Portée
 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE - Associés - Obligations - Responsabilité au titre des engagements sociaux - Action du créancier social - Prescription quinquennale - Point de départ - Détermination - Portée

Rapprochement

2e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-21.337, Bull. 2018, II, n° 170 (rejet)

Doctrine

- Bernard Saintourens, « La prescription de l'obligation de l'associé au paiement des dettes de la société civile », *Bull. Joly sociétés 2022, Mars 2022*, n°03 - page 27 ;
- Christophe Sizaïre, « Point de départ de la prescription de l'action du créancier social contre l'associé d'une société civile », *Construction - Urbanisme n° 3, Mars 2022*, comm. 36 ;
- Jean-Baptiste Barbieri, « Société - L'action du créancier contre un associé tenu aux dettes et celle contre la société ont le même point de départ de la prescription », *JCP éd. E.*, mai 2022, n° 19, 1178 ;
- Jean-François Barbiéri, « Actions en paiement des dettes d'une SCI : unicité de la prescription », *Rev. Sociétés 2022*, p.435 ;
- RJDA, avril 2022, n° 4, p. 294-296, obs. 204 ;
- Bastien Brignon, « Société civile immobilière Janvier 2022 », *Ann. Loyers, mars 2022*, n° 3, p. 104-108 ;
- Nadège Jullian, « Précisions quant au point de départ de la prescription de l'obligation de l'associé au paiement des dettes de la société civile », *Dr. sociétés, Avril 2022*, n° 4, comm. 41 ;
- Olivier Salati, « Régime général du recouvrement », *La revue pratique du recouvrement - EJT 2022*, p.25 ;

- Fabienne Labelle, « Point de départ de la prescription de l'action contre l'associé d'une SCI », *Dalloz actualité*, 17 février 2022 ;
- Maud Laroche, « La prescription de la dette sociale profite à l'associé de société civile », *Gaz. Pal.*, 21 juin 2022, n°21, p. 56 ;
- Jean-François Hamelin, « Prescription de l'action du créancier contre la société ou l'un de ses associés, point de différence ! », *LEDC*, mars 2022, n°3, p. 7 ;
- Vincent Téchené, « Sociétés civiles : point de départ de la prescription de l'action du créancier contre un associé », *La lettre juridique*, janvier 2022 ;

3e Civ., 16 février 2022, pourvoi n° 20-15.164 (B)

Sommaire

L'usufruitier de parts sociales ne peut se voir reconnaître la qualité d'associé, qui n'appartient qu'au nu-proprétaire, mais peut provoquer une délibération des associés sur une question susceptible d'avoir une incidence directe sur son droit de jouissance.

Les usufruitiers de parts sociales d'une société civile immobilière n'ayant pas soutenu que la question à soumettre à l'assemblée générale avait une incidence directe sur le droit de jouissance des parts dont ils avaient l'usufruit, une cour d'appel a retenu à bon droit que leur demande de désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés était irrecevable.

Titre

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE - Associés - Qualité - Exclusion - Cas - Usufruitier - Prérogatives - Demande de désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés - Recevabilité

Rapprochement

3e Civ., 15 septembre 2016, pourvoi n° 15-15.172, Bull. 2016, III, n° 110 (rejet)

Doctrine

- C. Barillon, « L'usufruitier de parts sociales n'a pas la qualité d'associé », *Gaz. Pal.* 2022, n°9, p. 50 ;
- N. Borga, « L'usufruitier de parts sociales n'est pas associé », *Bull. Joly sociétés* 2022, n°2, p. 23 ;
- Charlotte de Cabarrus, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2022, p.1419 ;
- Jérôme Casey, « L'usufruitier de parts sociales n'est pas associé : d'une controverse à un flou... », *AJ Famille* 2022, p.220 ;
- Suzel Castagné, « La reconnaissance de la qualité d'associé de l'usufruitier fortement compromise », *Actes Pratiques et Ingénierie Sociétaire*, Mars 2022, n° 182, 2 ;
- Caroline Coupet, « L'usufruitier n'est donc pas associé : un goût d'inachevé », *BJS*, avril 2022, n°4, p. 8 ;
- Jean-Jacques Daigre, « L'usufruitier est un associé... », *D.* 2022, n°5, p. 223 ;
- Frédéric Danos, « L'usufruitier n'est définitivement pas associé », *RDC*, juin 2022, n°2, p. 123 ;
- Frédéric Danos, « L'usufruitier n'a pas la qualité d'associé mais peut exercer certaines de ses prérogatives », *RDC* 2022, n°1, p. 100 ;
- Julien Delvallée, « L'usufruitier de droits sociaux : un « non-associé » pas comme les autres », *Gaz. Pal.*, 12 avril 2022, n°12, p. 48 ;
- William Dross, « L'usufruitier n'est pas un associé : et alors ? », *RTD civ.* 2022, n°1, p. 176 ;
- Julien Dubarry, « L'usufruitier de parts sociales n'est pas (tout à fait) un associé... », *Gaz. Pal.*, 7 juin 2022, n°7, p. 12 ;
- Deen Gibirila, « Retour sur le refus de reconnaissance de la qualité d'associé à l'usufruitier, après l'avis... », *JCP éd. E.*, 14 avril 2022, n°15, 1154 ;

- Laurent Godon, « Confirmation par la troisième chambre civile : l'usufruitier n'a pas la qualité d'associé. Mais une difficulté chasse l'autre... », *Rev. sociétés* 2022, *Mai* 2022, p.280 ;
- Laurent Godon, « Fin de la controverse : l'usufruitier n'est pas associé », *Rev. Sociétés* 2022, n°3, p. 135 ;
- Frédérique Julienne, « Démembrement et droit sociaux : l'usufruitier est exclu de la qualité d'associé », *RLDC, 1er mai* 2022, n° 203 ;
- Nadège Jullian, « Les enseignements du refus de la qualité d'associé à l'usufruitier de droits sociaux », *D. 2022*, n°8, p. 440 ;
- Nicolas Kilgus, « Sociétés - Qualité et prérogatives de l'usufruitier : une nouvelle pierre à l'édifice ? », *JCP éd. G, février* 2022, n° 7-8, 237 ;
- Julien Laurent, « L'usufruitier de parts sociales n'est pas un associé, mais est-il bien usufruitier ? », *JCP éd. G., 7 mars* 2022, n°9, 288 ;
- Arnaud Lecourt, « L'usufruitier n'a pas la qualité d'associé... une logique ambiguë de la Cour de cassation », *RTD com. 2022*, n°1, p. 85 ;
- Renaud Mortier, « Absence de qualité d'associé de l'usufruitier : la troisième chambre civile de la Cour de cassation suit l'avis de la chambre commerciale », *Dr. sociétés n° 4, Avril* 2022, comm. 38 ;
- Renaud Mortier, « La Cour de cassation tranche enfin la question de la qualité d'associé de l'usufruitier », *Dr. sociétés, février* 2022, comm. 13 ;
- Renaud Mortier et Nadège Jullian, « Société - L'usufruitier n'est pas associé, mais... », *JCP éd. E, janvier* 2022, n° 1, comm. 1000 ;
- Quentin Némoz-Rajot, « Usufruitier et qualité d'associé ou l'Étrange cas du docteur Jekyll et de mister Hyde », *Dr. et patrimoine, 1er avril* 2022, n° 323 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens », *JCP éd. G., 16 mai* 2022, n°19, doctr. 631 ;
- Anne Rabreau, « L'usufruitier de droits sociaux ne serait pas associé : enseignements, interrogations et perspectives », *Gaz. Pal., 21 juin* 2022, n°21, p.42 ;
- Thibault de Ravel d'Esclapon, « De la jurisprudence à la pratique notariale », *JCP éd. N., 17 juin* 2022, n°24, 1179 ;
- Bernard Saintourens, « L'usufruitier de droits sociaux n'a pas la qualité d'associé : position de principe et conséquences pratiques », *La lettre juridique, mars* 2022 ;
- Christophe Sizaïre, « Statut et droits de l'usufruitier de parts sociales », *Construction – Urbanisme, mai* 2022, n° 5, comm. 57 ;
- Antoine Tadros, « Le voile est levé : l'usufruitier des droits sociaux n'est pas associé ! », *RDC* 2022, n°1, p. 97 ;
- Vincent Téchené, « Après l'avis, l'arrêt : l'usufruitier de parts sociales n'est pas associé ! », *Hebdo édition affaires, février* 2022, n°706 ;
- Matthieu Zolomian, « L'usufruitier, ce si particulier non-associé... », *RLDAff. 2022*, n°179 ;
- « Associé – qualité d'associé – usufruitier de parts sociales – appréciation », *RJDA, mai* 2022, n°5, p.391 ;

[3e Civ., 25 mai 2022, pourvoi n° 21-12.238, 21-13.620 \(B\)](#)

Sommaire

L'action en nullité d'une cession de parts sociales fondée sur la falsification de la signature du cédant est soumise au délai de prescription quinquennale prévu à l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause, courant à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de l'acte comportant sa signature falsifiée.

La présomption de connaissance de l'acte de cession de parts sociales résultant de sa publication au registre du commerce et des sociétés, destinée à assurer son opposabilité aux tiers, ne s'applique pas dans les rapports entre les parties à l'acte.

Titres

PRESCRIPTION CIVILE - Prescription quinquennale - Article 1304, alinéa 1, du code civil - Point de départ - Connaissance des faits permettant l'exercice de l'action - Cas - Action en nullité - Acte de cession de parts sociales - Falsification de la signature du cédant

SOCIETE (règles générales) - Parts sociales - Cession - Nullité - Action en nullité - Prescription quinquennale - Article 1304, alinéa 1, du code civil - Point de départ - Connaissance des faits permettant l'exercice de l'action - Cas

Rapprochement

3e Civ., 3 décembre 2015, pourvoi n° 14-12.998, Bull. 2015, III, n° 129 (cassation)

Doctrine

- Renaud Mortier, « Dies a quo du délai pour agir en nullité d'une cession de parts sociales », *Dr. Sociétés*, août 2022, n° 8-9, comm. 90 ;

- « Fausse signature sur un acte de cession de droits sociaux : prescription de l'action en nullité », *BRDA* 14/22, 15 juillet 2022 ;

- Anne Rabreau, « Prescription d'action en nullité de cession de parts sociales et défaut de consentement du cédant », *BJS*, septembre 2022, n°9, p.23 ;

Sûretés réelles immobilières

[3e Civ., 5 janvier 2022, pourvoi n° 20-21.359 \(B\)](#)

Sommaire

Il résulte de la combinaison des articles 2427, alinéa 2, 810-4 et 810-5 du code civil que les règles qui organisent le paiement des créanciers de la succession n'excluent pas l'application du principe de l'arrêt du cours des inscriptions hypothécaires et que la mainlevée d'une inscription hypothécaire faite postérieurement au décès peut être demandée par le curateur d'une succession déclarée vacante.

Titres

SUCCESSION - Deshérence - Succession vacante - Effets - Arrêts du cours des inscriptions hypothécaires - Inscription postérieure au décès du débiteur - Mainlevée - Demande - Conditions – Détermination.

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque - Inscription - Inscription postérieure au décès du débiteur - Mainlevée - Demande - Conditions – Détermination.

Rapprochement

1re Civ., 15 juin 1994, pourvoi n° 92-17.070, Bull. 1994, I, n° 208 (rejet)

Doctrine

- Philippe Delebecque, « Droit des sûretés - Hypothèque : l'arrêt du cours des inscriptions s'impose après l'ouverture d'une succession déclarée vacante », *JCP éd. G.*, 11 avril 2022, n°14, doct. 467 ;

- Guillaume Drouot, « Arrêt des inscriptions hypothécaires après le décès du débiteur : quelle sanction en cas d'inscription prise indûment ? », *Revue Juridique Personnes et Famille*, 1er mars 2022, n° 3 ;

- Charles Gijssbers, « Arrêt du cours des inscriptions par le décès... », *RTD civ.* 2022, p. 182 ;

- Michel Grimaldi, « La déclaration de vacance de la succession du constituant interrompt le cours des inscriptions », *Defrénois*, mai 2022, n°20-21, p.21 ;

- Guy Tamwa Talla, « Interdiction des inscriptions hypothécaires après la déclaration de vacance de

la succession », *Dalloz actualité*, 07 février 2022 ;

- Vincent Téchené, « Hypothèque et succession vacante : arrêt du cours des inscriptions et possibilité pour le curateur de demander la mainlevée d'une inscription », *Hebdo édition affaires*, janvier 2022, n°701 ;

[3e Civ., 16 mars 2022, pourvoi n° 20-21.337 \(B\)](#)

Sommaire

Tant que l'inscription d'une hypothèque subsiste, sa radiation peut être demandée.

Titre

SURETES REELLES IMMOBILIERES - Hypothèque - Inscription - Radiation - Demande - Conditions - Détermination.

Doctrine

- Stéphane Piedelièvre, « Action en demande de radiation d'une inscription hypothécaire et prescription », *JCP éd. N.*, avril 2022, n° 13, act. 423 ;

- Charles Gijssbers, « La radiation judiciaire d'une inscription non causée », *Defrénois*, mai 2022, n°20-21, p.24 ;

- Philippe Delebecque, « Droit des sûretés », *JCP éd. G.*, 11 avril 2022, n°14, doct. 467 ;

- Jean-Denis Pellier, « Action en radiation de l'inscription hypothécaire et prescription », *JCP éd. G.*, 9 mai 2022, n°18, p. 580 ;

- Christophe Sizaïre, « L'action en radiation de l'inscription hypothécaire n'est pas soumise à prescription extinctive », *Construction - Urbanisme*, Juin 2022, n° 6, comm. 67 ;

- Caroline Houin-Bressand, « L'action en radiation d'une inscription hypothécaire est imprescriptible », *Gaz. Pal.*, 14 juin 2022, n°20, p. 60 ;

- Marc Mignot, « Absence de prescription de l'action en radiation judiciaire d'inscription hypothécaire », *LEDB*, mai 2022, n°5, p. 5 ;

- Nicolas Leblond, « La demande aux fins de radiation d'une hypothèque est imprescriptible », *LEDC*, mai 2022, n°5, p. 4 ;

- « hypothèque- extinction de l'hypothèque- radiation de l'hypothèque- demande en radiation- prescription », *RJDA* 06/22, 15 mai 2022 ;

- Vincent Téchené, « Hypothèque : possibilité de demander la radiation tant que l'inscription subsiste », *Quotidien*, mars 2022 ;

Urbanisme

[3e Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 20-19.329 \(B\)](#)

Sommaire

Une société qui, après avoir obtenu un permis de construire valant division et recouru au statut de la copropriété, vend un lot de copropriété, constitué d'un droit à construire une maison et d'une quote-part des parties communes, ne fait qu'user d'une faculté qui lui est ouverte par les dispositions des articles R 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme. Après avoir constaté qu'aucun élément n'établissait qu'une telle opération avait eu pour but ou pour effet d'exonérer le vendeur des obligations, qu'il avait contractées, de réaliser des travaux de viabilisation ainsi que des équipements collectifs et qu'il avait assumé les coûts correspondants, une cour d'appel a pu en déduire que, dès lors que n'étaient établies ni la faute du vendeur, consistant dans la volonté de contourner le statut légal du lotissement, ni celle du notaire, consistant dans un manquement à son

devoir de conseil et d'information, les demandes indemnitaires de l'acquéreur devaient être rejetées.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Permis prévoyant une division de terrains - Lotissement - Exclusion - Effets - Copropriété - Lot - Vente - Faute du vendeur - Faute de notaire - Défaut

Doctrine

- Pascaline Dechelette-Tolot, « Division d'un terrain soumise à bon droit au statut de la copropriété », *Administrer, Mars 2022*, n°562, p.35 ;
- Gatien Hamel, « Copropriété horizontale et permis de construire valant division : pas de contournement du statut du lotissement », *Dalloz actualité, 09 février 2022* ;
- Antoine Longuépée, « Urbanisme et lotissement Janvier 2022 », *Ann. Loyers, mars 2022*, n°3, p. 114-117 ;
- Maïlys Luchel, « La consécration de la possibilité du transfert partiel de permis de construire valant division portant sur une maison individuelle », *Defrénois, avril 2022*, n°17, p.29 ;
- Juliette Mel, « Toutes les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire ne constituent pas des lotissements », *Hebdo édition privée, février 2022* ;
- Jean-Philippe Meng, « Un lot à bâtir peut-il être vendu dans le cadre d'un seul permis valant division ? », *Defrénois, avril 2022*, n°15, p.25 ;
- Laetitia Santoni, « Transfert partiel d'un permis valant division vs lotissement, ite missa est ? », *Construction - Urbanisme, Mars 2022*, n° 3, comm. 29 ;
- Pierre Soler-Couteaux, « Le transfert partiel d'un permis valant division peut porter sur la réalisation d'une maison individuelle », *RDI 2022*, p.185 ;
- Vivien Zalewski-Sicard, « Copropriété horizontale et permis valant division », *Rev. Loyers, février 2022*, n° 1024, p. 87-90 ;

3e Civ., 21 septembre 2022, pourvoi n°21-21.102 (B)

Sommaire

L'arrêté de péril étant exécutoire dès sa notification et le recours formé à son encontre devant la juridiction administrative n'ayant pas d'effet suspensif, le juge judiciaire, saisi par le maire sur le fondement de l'article L. 511-2, V, du code de la construction et de l'habitation, peut ordonner la démolition, nonobstant l'existence d'un recours.

Titre

URBANISME - Bâtiments menaçant ruine ou insalubres - Immeuble déclaré irrémédiablement insalubre - Démolition - Prononcé - Recours contre l'arrêté de péril - Absence d'influence

3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n°21-17.040 (B)

Sommaire

En application de l'article L. 111-12 du code l'urbanisme, le refus de raccorder un immeuble au réseau électrique, mesure de police de l'urbanisme destinée à assurer le respect des règles d'utilisation du sol, ne peut résulter que d'une décision de l'autorité administrative compétente.

En conséquence, l'injonction du maire d'une commune de supprimer le branchement au réseau électrique d'une construction ayant été annulée par la juridiction administrative, la cour d'appel a pu retenir que le refus du gestionnaire du réseau de raccorder celle-ci et la privation d'électricité en résultant constituaient un trouble manifestement illicite.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Construction non conforme - Immeuble - Refus de raccordement au réseau d'électricité - Décision de l'autorité administrative compétente - Nécessité

Rapprochement

3e Civ., 15 juin 2017, pourvoi n° 16-16.838, Bull. 2017, III, n° 74 (cassation)

Doctrine

-« Urbanisme - Le gestionnaire du réseau public de distribution de l'électricité a l'obligation de raccorder les immeubles au réseau d'électricité », *Construction – Urbanisme, décembre 2022*, n° 12, alerte 106 ;

3e Civ., 26 octobre 2022, pourvoi n°21-12.674 (B)

Sommaire

L'impossibilité pour le maire de délivrer un titre exécutoire afin de mettre à la charge du propriétaire, sur le fondement de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, le coût des travaux exécutés d'office par la commune sur le fondement d'un arrêté de péril imminent, annulé par la juridiction administrative, ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause.

Titres

URBANISME - Bâtiments menaçant ruine ou insalubres - Immeuble déclaré irrémédiablement insalubre - Démolition - Exécution d'office des travaux - Coût à la charge du propriétaire - Exclusion - Cas - Annulation de l'arrêté de péril imminent - Effets - Action de la commune fondée sur l'enrichissement sans cause - Possibilité

QUASI-CONTRAT - Enrichissement sans cause - Action de in rem verso - Caractère subsidiaire – Portée

Rapprochements

3e Civ., 5 juillet 2018, pourvoi n° 12-27.823, Bull. 2018, III, n° 83 (cassation partielle sans renvoi)

1re Civ., 4 mai 2017, pourvoi n° 16-15.563, Bull. 2017, I, n° 103 (cassation partielle)

Doctrine

-Lucienne Erstein, « Urbanisme - Illégalité de l'arrêté de péril et enrichissement sans cause », *JCP éd. N., novembre 2022*, n°47, act.1098 ;

-Pascaline Dechelette-Tolot, « Travaux – arrêté de péril – travaux réalisés par la commune – recevabilité de l'action de la commune – enrichissement sans cause du syndicat des copropriétaires », *Administrer, décembre 2022*, n°570, p.61 ;

-Vivien Zalewski-Sicard, « Travaux exécutés d'office, syndicat des copropriétaires et enrichissement injustifié », *Rev. loyers, décembre 2022*, n° 1032, p.532 ;

-Nicolas Le Rudulier, « Conséquences de l'annulation de l'arrêté de mise en sécurité après réalisation d'office des travaux par la commune », *AJDI, janvier 2023*, n°1, p.57 ;

3e Civ., 9 novembre 2022, pourvois n°21-20.464 et n°21-20.814 (B)

Sommaire

Celui qui se livre ou prête son concours, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un local meublé en méconnaissance de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dont les

obligations spécifiques sont prévues par l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, n'encourt pas l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

Titre

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Violation - Défaut - Effets - Amende civile - Exclusion – Cas

Rapprochement

3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.654, Bull. 2018, III, n° 91 (rejet)

Doctrine

-Xavier Delpech, « À la une - Meublé de tourisme - Conséquences du changement d'usage des locaux », *Juris tourisme, décembre 2022*, n°258, p.12 ;
-Vivien Zalewski-Sicard, « Changement d'usage non autorisé et principe de légalité des délits et des peines », *Rev. loyers, décembre 2022*, n° 1032, p.513 ;
-Béatrice Vial-Pedroletti, « Locations régies par des dispositions particulières - Locations touristiques de courtes durées non autorisées : qui est redevable de l'amende en cas d'irrespect de la réglementation ? », *Loyers et copr., janvier 2023*, n° 1, comm. 6 ;

[3e Civ., 16 novembre 2022, pourvoi n°21-24.473 \(B\)](#)

Sommaire n°1

En application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, la condamnation à démolir une construction édifiée en méconnaissance d'une règle d'urbanisme ou d'une servitude d'utilité publique et dont le permis de construire a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative est subordonnée à la seule localisation géographique de la construction à l'intérieur d'une zone soumise à un régime particulier de protection.

Ainsi, en vertu de l'article L. 621-30, II, du code du patrimoine, en l'absence de périmètre délimité, toute construction édifiée dans une zone située à moins de cinq cent mètres d'un monument historique peut être démolie dans les conditions prévues à l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, peu important que cette construction soit ou non visible du monument ou en même temps que lui.

Titres

URBANISME - Permis de construire - Annulation ou péremption postérieure à la construction - Article L. 480-13 du code de l'urbanisme - Démolition - Conditions - Localisation de la construction - Nécessité – Portée

URBANISME - Permis de construire - Annulation ou péremption postérieure à la construction - Article L. 480-13 du code de l'urbanisme - Abords des monuments historiques - Démolition - Condition

Rapprochement

3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-13.288, Bull., (cassation partielle)

Sommaire n°2

Si la démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire ultérieurement annulé ne peut être ordonnée, lorsque la construction est située dans une zone figurant dans un plan de prévention des risques naturels prévisibles, que lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou

supprimé en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, il suffit que la construction soit située dans une zone comportant de telles limitations ou interdictions, sans qu'il soit nécessaire qu'elle contrevienne elle-même à ces prescriptions.

Titre

URBANISME - Permis de construire - Annulation ou péremption postérieure à la construction - Article L. 480-13 du code de l'urbanisme - Domaine d'application - Localisation de la construction - Plan de prévention des risques naturels - Action en démolition - Conditions - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-13.288, Bull., (cassation partielle)

Vente immobilière

[3e Civ., 5 janvier 2022, pourvoi n° 20-22.670 \(B\)](#)

Sommaire

Le délai de deux ans dans lequel doit être intentée l'action résultant de vices rédhibitoires, prévu par l'article 1648 du code civil, est un délai de forclusion qui n'est pas susceptible de suspension, mais qui, en application de l'article 2242 du même code, peut être interrompu par une demande en justice jusqu'à l'extinction de l'instance.

Dès lors, ayant retenu que ce délai de forclusion avait été interrompu par l'assignation en référé du 28 mai 2013 jusqu'à l'ordonnance du 24 juillet 2013, elle en a exactement déduit qu'à défaut de nouvel acte interruptif de forclusion dans le nouveau délai qui expirait le 24 juillet 2015, la demanderesse était forclosée en son action fondée sur la garantie des vices cachés.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action rédhibitoire - Délai - Forclusion - Interruption - Assignation en référé - Terme de l'interruption - Nouvelle acte interruptif - Défaut - Effet

Rapprochements

3e Civ., 3 juin 2015, pourvoi n° 14-15.796, Bull. 2015, III, n° 55 (rejet)

3e Civ., 10 juin 2021, pourvoi n° 20-16.837, Bull., (cassation partielle sans renvoi)

Doctrine

- Guillaume Leroy, « Divergence jurisprudentielle relative à la nature du délai de l'action en garantie des vices cachés », *Gaz. Pal., mars 2022*, n°7, p.23 ;
- Laurent Leveneur, « Garantie des vices cachés : quelle qualification pour le délai de 2 ans ? », *Contrats, conc. consom., mars 2022*, n° 3, comm. 42 ;
- Sabine Mazeaud-Leveneur, « Le délai biennal de la garantie des vices cachés : forclusion ou prescription ? », *JCP éd. N, janvier 2022*, n° 4, act. 208
- Malvina Mille Delattre, « Le délai d'action en garantie des vices cachés : prescription ou forclusion ? », *D., mars 2022*, n°10, p.548 ;
- Stéphane Piedelièvre, « Droit de l'immeuble - Garantie des vices cachés et délai d'action », *JCP éd. N., mars 2022*, n°12, 1123 ;
- Stanislas Barry, « Délai biennal de la garantie des vices cachés : forclusion ! », *LPA, avril 2022*, n°4, p.64 ;
- Marine Parmentier, « Action en garantie des vices cachés : le délai d'action de 2 ans pour agir est un délai de forclusion qui n'est pas susceptible de suspension », *Gaz. Pal., février 2022*, n°3, p.68 ;

- Cyrille Charbonneau et Jean-Philippe Tricoire, « À peine de forclusion, l'action en garantie des vices cachés doit être exercée dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice, sans pouvoir dépasser un délai de vingt ans à compter du jour de la vente », *RD imm., février 2022*, n°2, p.115 ;
- Christophe Sizaire, « Actions en garantie des vices cachés : délai d'action et forclusion », *Construction-Urbanisme, février 2022*, n° 2, comm. 20
- Philippe Brun, « Forclusion ou prescription ? Incertitude jurisprudentielle sur la nature du délai biennal de l'article 1648 du Code civil », *Resp. civ. et assur., mars 2022*, n° 3, alerte 7 ;
- « Règles communes – Obligations du vendeur – Garantie des vices cachés – Action en garantie – Délai – Qualification du délai », *RJDA 03/22, mars 2022*, n°3, p.203 ;
- Frédérique Cohet, « Qualification du délai d'action en garantie des vices cachés », *AJDI, juin 2022*, n° 6, p. 471-472 ;
- Guilhem Gil, « Vente immobilière Décembre 2021 - 15 janvier 2022 », *Ann. Loyers, mars 2022*, n° 3, p. 95-99 ;
- Michel Zavaro et Julien Zavaro, « Construction Janvier 2022 », *Ann. Loyers, mars 2022*, n° 3, p. 118-122 ;
- Cyrille Auché et Nastasia De Andrade, « Délai biennal de la garantie des vices cachés : prescription ou forclusion ? », *Dalloz actualité, 31 janvier 2022* ;
- Jean-Sébastien Borghetti, « Les délais applicables à l'action en garantie des vices cachés, ou le parfait casse-tête », *D. 2022*, p.590 ;
- Louis Thibierge, « Prescription de l'action en garantie des vices cachés : en quête de cohérence ! », *RDC, juin 2022*, n°2, p. 55 ;
- Benjamin Derrar, « L'action en garantie des vices cachés : attention au système à double délais ! », *LEDIU, février 2022*, n°2, p. 1 ;
- Eric Meiller, « Chronique de jurisprudence du droit de la vente immobilière (janvier à mars 2022) », *La lettre juridique, avril 2022* ;

[3e Civ., 5 janvier 2022, pourvoi n° 20-18.918 \(B\)](#)

Sommaire

L'exercice de l'option prévue par l'article 1681 du code civil appartient à l'acquéreur qui en a seul l'initiative et qui doit l'exercer dans le délai prévu par la décision ayant admis la lésion, ou, à défaut, dans un délai raisonnable.

Titre

VENTE - Immeuble - Lésion - Rescision - Option - Exercice par l'acquéreur - Délai - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 15 octobre 1970, pourvoi n° 69-11.352, Bull. 1970, III, n° 521 (rejet), et l'arrêt cité

Doctrine

- Christophe Sizaire, « Action en rescision pour lésion et droit d'option de l'acquéreur », *Construction-Urbanisme, mars 2022*, n° 3, comm. 37 ;
- Sandrine Tisseyre, « Rescision pour lésion : le délai raisonnable pour opter peut durer quatre ans ! », *D., mars 2022*, n°9, p.501 ;
- Jean-Denis Pellier, « Retour sur l'option prévue par l'article 1681 du Code civil », *JCP éd. E., avril 2022*, n° 16, 1167 ;
- Marc Mignot, « Le délai raisonnable de l'exercice de l'option de l'article 1681 du Code civil », *JCP éd. G, février 2022*, n° 7-8, 231 ;
- Gil Guilhem, « Vente immobilière Décembre 2021 - 15 janvier 2022 », *Ann. Loyers*, n° 3, p. 95-

99 ;

- Mustapha Mekki, « Actes courants et techniques contractuelles », *JCP éd. N.*, 27 mai 2022, n°21, p. 1168 ;
- Frédérique Cohet, « Rescission pour lésion et délai d'option », *AJDI* 2022, p.545 ;
- Sylvie de Roumefort, « Vente d'immeuble rescindée pour lésion », *RLDC*, 1^{er} février 2022, n°200 ;
- Jean-François Hamelin, « Inventer un délai raisonnable d'option pour le complément du juste prix, à quoi bon ? », *RDC*, juin 2022, n°2, p. 51 ;
- Léa Molina, « Le droit d'option de l'acquéreur dans la vente d'immeuble lésionnaire », *LEDC*, février 2022, n°2, p. 7 ;
- « vente immobilière – prix – lésion- -action en rescission - option de l'acheteur entre la restitution de l'immeuble et le paiement d'un supplément de prix - délai d'exercice de l'option », *RJDA* 04/22, mars 2022, obs. 192 ;
- Claire-Anne Michel, « Action en rescission pour lésion : rescission ou paiement d'un supplément, le choix doit se faire dans un délai raisonnable ! », *Quotidien*, janvier 2022 ;

3e Civ., 2 février 2022, pourvoi n° 20-23.468 (B)

Sommaire

La faculté de rétractation de l'acquéreur prévue à l'article L. 271-1, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation est exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Prive sa décision de base légale une cour d'appel qui retient que l'envoi d'un courriel n'a pas permis aux acquéreurs d'exercer régulièrement leur droit de rétractation, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'envoi d'un tel document au notaire mandaté par le vendeur pour recevoir l'éventuelle notification de la rétractation, lequel a attesté en justice avoir reçu le courriel litigieux, n'avait pas présenté des garanties équivalentes à celles d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Acquéreur - Faculté de rétractation - Conditions d'information - Notification de l'acte - Formes - Détermination - Portée

Rapprochement

3e Civ., 26 janvier 2011, pourvoi n° 09-69.899, Bull. 2011, III, n° 15 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- Victoria Garnier-Vigier, « Faculté de rétractation : la réception d'un courriel par le notaire n'est-elle pas au moins équivalente au cachet de la poste ? », *Deffrénois*, avril 2022, n°17, p.25 ;
- Chloé Leduque, « L'admission de la rétractation par courriel : précisions sur les « autres moyens » de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation », *D.*, avril 2022, n°13, p.682 ;
- Laurent Leveuneur, « La faculté de rétractation peut-elle être exercée par courriel ? », *Contrats, Concurrence, Consomm.*, avril 2022, n° 4, comm. 57 ;
- Christophe Sizaire, « Rétractation de l'acquéreur par courriel », *Construction – Urbanisme*, avril 2022, n° 4, comm. 46 ;
- « Promesse de vente : portée de la rétractation par courriel », *Deffrénois*, février 2022, n°7, p.5 ;
- « Vente immobilière – conclusion de la vente – délai de rétractation ou de réflexion – bénéficiaires », *RJDA*, mai 2022, n°5, p.372 ;
- Gil Guilhem, « Vente immobilière 16 janvier - 28 février 2022 », *Ann. Loyers*, avril 2022, n° 4, p. 93-97 ;

- Mustapha Mekki, « Actes courants et techniques contractuelles », *JCP éd. N.*, 13 mai 2022, n°19, p.1159 ;
- Grégoire Loiseau, « L'exercice par courriel du droit de rétractation en matière de vente immobilière », *Comm. com. électr.*, Avril 2022, n° 4, comm. 26 ;
- Chloé Leduque, « L'admission de la rétractation par courriel : précisions sur les « autres moyens » de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation », *D.* 2022, p.682 ;
- Bénédicte Djikpa, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation », *D.* 2022, p.1409 ;
- Anne Danis-Fatôme, « Le retour en grâce de l'e-mail ! », *RDC*, juin 2022, n°2, p. 47 ;
- Thibault Douville, « Quel est le formalisme applicable à la notification par l'acquéreur de sa rétractation ? », *Deffrénois*, 5 mai 2022, n°18, p. 18 ;
- « vente immobilière - conclusion de la vente - délai de rétractation ou de réflexion - exercice du droit de rétractation – validité - appréciation », *RJDA 05/22*, 15 mars 2022, obs. 259 ;
- Eric Meiller, « Chronique de jurisprudence du droit de la vente immobilière (janvier à mars 2022) », *La lettre juridique*, avril 2022 ;
- Eric Meiller, « Rétractation de l'acquéreur immobilier par simple courriel au notaire », *La lettre juridique*, mars 2022 ;
- Anne-Lise Lonné-Clément, « Droit de rétractation de l'acquéreur immobilier : validité de la rétractation exercée par simple courriel envoyé au notaire ! », *Hebdo édition privée*, février 2022 ;

3e Civ., 2 mars 2022, pourvoi n° 20-23.602 (B)

Sommaire

L'action en résolution de la vente par adjudication pour défaut de paiement du prix par l'adjudicataire tend à sanctionner une obligation de nature personnelle, de sorte qu'elle est soumise à la prescription de l'article 2224 du code civil.

Le point de départ de ce délai de prescription se situe à la date d'expiration du délai dont disposait l'adjudicataire pour s'acquitter du prix de vente.

Titre

SAISIE IMMOBILIERE - Adjudication - Prix - Paiement - Défaut - Résolution de la vente - Action en justice - Exercice - Conditions - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 14 juin 2006, pourvoi n° 05-14.181, Bull. 2006, III, n° 151 (cassation), et l'arrêt cité

Doctrine

- Elisabeth Botrel, « Vente par adjudication : prescription quinquennale de l'action en résolution », *Dalloz actualité*, 24 mars 2022 ;
- Jérôme Casey, « Inaction d'un administrateur d'une succession et prescription extinctive », *AJ Famille* 2022, p.346 ;
- Frédéric Danos, « L'action en résolution judiciaire pour défaut de paiement du prix est une action de nature personnelle », *RDC*, juin 2022, n°2, p. 136 ;
- Christian Laporte, « Prescription de l'action en résolution de la vente par adjudication », *Procédures* n° 5, Mai 2022, comm. 120 ;
- Hervé Lécuyer, « Prescription de l'action en résolution d'une vente par adjudication pour défaut de paiement du prix », *Deffrénois*, 21 juillet 2022, n°29-33, p. 26 ;
- Thomas Gérard, « Assujettissement de l'action en résolution d'une vente immobilière à la prescription quinquennale de droit commun », *D.*, mai 2022, n°17, p.892 ;
- Hugues Périnet-Marquet, « Droit des biens - Perpétuité du droit de propriété et prescription de l'action en paiement d'une vente », *JCP éd. G.*, mai 2022, n° 19, doctr. 631 ;

- Heloïse Planckaert, « Application de l'article 2224 du Code civil à l'action en résolution de la vente aux enchères », *7 mars 2022, Actualités du droit / Civil* ;
- Olivia Robin-Sabard, « Prescription quinquennale de l'action en résolution d'une vente par adjudication », *LEDC, avril 2022, n°4, p. 6* ;
- Christophe Sizaïre, « Prescription de l'action en résolution de la vente pour défaut de paiement du prix », *Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2022, comm. 59* ;
- Yves Strickler, « Droit de la prescription », *Procédures, mai 2022, n° 5, p. 9, comm. 115* ;

[3e Civ., 15 juin 2022, pourvoi n° 21-13.286 \(B\)](#)

Sommaire

Viole l'article 1641 du code civil en ajoutant à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas la cour d'appel qui, pour rejeter l'action en garantie des vices cachés engagée par l'acquéreur d'une maison en raison de nuisances provenant de l'échouage saisonnier d'algues sargasses, retient qu'un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue était imprévisible ne constitue pas un vice caché.

Titre

VENTE - Garantie - Vices cachés – Définition

Rapprochement

3e Civ., 6 octobre 2004, pourvoi n° 03-12.497, Bull., 2004, III, n° 167 (cassation)

Doctrine

- Christophe Sizaïre, « Vente immobilière - Vice caché et phénomène naturel extérieur », *Construction – Urbanisme, septembre 2022, n° 92, comm. 97* ;
- Victoria Garnier-Vigier, « Caractéristiques du défaut affectant la chose vendue : propositions rédactionnelles », *Deffrénois, octobre 2022, n°40-41, p.29* ;
- Nicolas Bonnardel, « Un phénomène naturel et extérieur à la chose vendue peut-il être constitutif d'un vice caché ? », *D., octobre 2022, n°37, p.1891* ;
- Frédérique Cohet, « Vice caché et origine du trouble », *AJDI, décembre 2022, n°12, p.861* ;
- Laurent Leveneur, « Des algues sargasses pouvaient s'échouer près de la maison achetée : entre dol et vice caché... », *Contrats, conc. consom. n° 8-9, Août 2022, comm. 130* ;
- Marc Richevaux, « Échouage de sargasses et dol dans une vente de maison d'habitation », *Deffrénois, 25 août 2022, n°34, p. 23* ;
- « Règles communes - obligations du vendeur - garantie des vices cachés – conditions - existence d'un vice caché », *RJDA 8-9/22, 15 juillet 2022, obs. 469* ;
- Éric Meiller, « Chronique de jurisprudence du droit de la vente immobilière (avril - mai 2022) », *Hebdo édition privée, juin 2022* ;

[3e Civ., 7 septembre 2022, pourvoi n°21-12.114 \(B\)](#)

Sommaire

Lorsque, après s'être acquitté, en application de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme, de son obligation de proposer l'acquisition du bien à l'ancien propriétaire, qui y a renoncé, le titulaire du droit de préemption propose cette acquisition à l'acquéreur évincé, qui l'accepte, celui-ci n'est plus recevable à demander l'annulation de la vente conclue avec l'ancien propriétaire à compter de la date de la conclusion de la promesse de vente.

Titres

VENTE - Nullité - Action en nullité - Immeuble - Action consécutive à l'annulation de la

préemption urbaine - Intérêt à agir - Acquéreur évincé
URBANISME - Droit de préemption urbain - Vente d'un immeuble - Annulation de la décision de préemption - Action en annulation de la vente - Intérêt à agir

Rapprochement

3e Civ., 22 juin 2005, pourvoi n° 03-20.473, Bull. 2005, III, n° 142 (cassation)

Doctrine

-Hugues Périnet-Marquet, «Urbanisme - Annulation d'une décision de préemption et demande d'annulation de la vente» *Construction – Urbanisme, octobre 2022*, n° 10, repère 9 ;
-Christophe Sizaire, «Préemption par la commune - Annulation de la décision de préemption et droits de l'acquéreur évincé», *Construction – Urbanisme, octobre 2022*, n° 10, comm. 112 ;
-Laurent Leveneur, «Vente - Nullité d'une préemption : quelles conséquences ?», *Contrats, Concurrence, Consomm., novembre 2022*, n° 11, comm. 164 ;
-«Vente immobilière – conclusion de la vente – droit de préemption en matière d'urbanisme – exercice – décision de préemption – annulation – effet», *RJDA, décembre 2022*, n°12, p.21 ;
-Frédérique Cohet, « Des suites de l'annulation de la décision de préemption d'une commune », *AJDI, janvier 2023*, n°1, p.63 ;
-Dominique Savoure, « Les conséquences de l'annulation du droit de préemption », *Deffrénois, janvier 2023*, n°4-5, p.26 ;
-Elise Carpentier, « Préemption annulée après la vente à la commune : quels sont les droits de l'acquéreur évincé ? », *Deffrénois, février 2023*, n°7, p.31 ;

3e Civ., 12 octobre 2022, pourvoi n°20-22.911 (B)

Sommaire

En cas d'annulation de la vente d'un immeuble, la restitution du prix des travaux de conservation du bien réalisés par l'acquéreur, à laquelle le vendeur est condamné en contrepartie de la restitution de l'immeuble, ne constitue pas un préjudice indemnisable susceptible de donner lieu à garantie du notaire.

En revanche, les condamnations prononcées au titre du remboursement des charges de copropriété, du coût de l'assurance et des taxes foncières acquittés par l'acquéreur présentent un caractère indemnitaire donnant lieu à garantie du notaire.

Titres

VENTE - Nullité - Effets - Restitutions - Restitution du prix des travaux de conservation du bien - Préjudice indemnisable (non)

VENTE - Nullité - Effets - Restitutions - Garantie du notaire - Etendue - Détermination

Rapprochement

3e Civ., 3 mai 2018, pourvoi n° 17-11.132, Bull. 2018, III, n° 48 (cassation partielle)

Doctrine

-« Annulation de la vente : champ d'application de la garantie du notaire fautif », *Deffrénois, octobre 2022*, n°43-44, p.8 ;
-Pascaline Dechelette-Tolot, « Lot – vente – nullité - responsabilité extracontractuelle du notaire-garantie du notaire - préjudice indemnisable - charges de copropriété – assurance - taxes foncières », *Administrer, novembre 2022*, n°569, p.71 ;
-Julien Dubarry, « De la distinction entre préjudice et restitution exclusive de responsabilité du notaire en copropriété », *Gaz. Pal., novembre 2022*, n°39, p.9 ;

- Christelle Coutant-Lapalus, « Vente d'un lot de copropriété - Des conséquences de l'annulation de la vente d'un lot de copropriété sur les dépenses de copropriété », *Loyers et copr.*, décembre 2022, n° 12, comm. 199 ;
- Philippe Pierre, « Notaire - Responsabilité notariale : nullité d'une vente d'immeuble et détermination des préjudices réparables », *Resp. civ. et assur.*, décembre 2022, n° 12, comm. 279 ;
- Christophe Sizaïre, « Nullité de la vente - Annulation de la vente et réparation du préjudice indemnisable par le notaire », *Construction – Urbanisme*, décembre 2022, n° 12, comm. 136 ;
- Philippe Pierre, « Notaire et agent immobilier - Responsabilité du notaire et de l'agent immobilier en cas d'inconstructibilité d'un terrain suite à un certificat d'urbanisme devenu négatif », *Resp. civ. et assur.*, janvier 2023, n° 1, comm. 15 ;
- Frédérique Cohet, « Préjudice indemnisable et appel en garantie du notaire », *AJDI*, février 2023, n°2, p.144 ;

3e Civ., 26 octobre 2022, pourvoi n°21-19.898 (B)

Sommaire

Le délai de l'action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en a pas eu précédemment connaissance.

Dès lors, viole l'article L. 110-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, la cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action en responsabilité exercée par l'acquéreur d'un bien contre le vendeur et son mandataire pour manquement à l'obligation d'information ou de conseil, retient que le point de départ de la prescription se situe à la date de conclusion du contrat de vente, alors que, s'agissant d'un investissement immobilier locatif avec défiscalisation, la manifestation du dommage pour l'acquéreur ne pouvait résulter que de faits susceptibles de lui révéler l'impossibilité d'obtenir la rentabilité prévue lors de la conclusion du contrat.

Titre

VENTE - Vendeur - Responsabilité - Obligation d'information ou de conseil - Manquement - Action en justice - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

Rapprochements

1re Civ., 11 mars 2010, pourvoi n° 09-12.710, Bull. 2010, I, n° 62 (cassation)

2e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-17.754, Bull. 2017, II, n° 102 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Doctrine

-Christophe Sizaïre, « VEFA et opération de défiscalisation - Nullité de la vente pour dol et point de départ de l'action en responsabilité », *Construction – Urbanisme*, décembre 2022, n° 12, comm. 135 ;

- Laurent Bloch, « Prescription - Point de départ du délai de prescription en matière de responsabilité civile contractuelle », *Resp. civ. et assur.*, janvier 2023, n° 1, comm. 18 ;

- Dominique Savouré, « Obligation d'information dans une opération de défiscalisation : point de départ de la prescription », *Defrénois*, janvier 2023, n°4-5, p.22 ;

3e Civ., 14 décembre 2022, pourvoi n°21-24.539 (B)

Sommaire

L'indication, dans la promesse de vente, d'un montant maximal du prêt n'étant pas de nature à contraindre l'acquéreur à accepter une offre d'un montant inférieur, la défaillance de la condition

suspensive n'est pas imputable à l'acquéreur lorsqu'elle résulte du refus de la banque de lui accorder un prêt pour le montant maximal prévu par la promesse.

Titre

VENTE - Promesse de vente - Immeuble - Modalités - Condition suspensive - Défaillance - Défaillance non imputable au débiteur - Applications diverses

Rapprochement

3e Civ., 14 janvier 2021, pourvoi n° 20-11.224, Bull. (cassation partielle)

Doctrine

- Marine Parmentier, « Promesse de vente : l'acquéreur est-il tenu d'accepter une proposition de financement inférieure à celle stipulée dans la promesse ? », *Gaz. Pal.*, janvier 2023, n°2, p.67 ;
- Christophe Sizaïre, « Promesse de vente - Condition suspensive d'obtention d'un prêt et stipulation d'un montant maximal », *Construction – Urbanisme*, janvier 2023, n° 1, comm. 8 ;
- Laurent Leveneur, « Condition suspensive de l'obtention d'un prêt - Indication d'un montant maximum du prêt devant être demandé : quelles conséquences ? », *JCP éd. N.*, février 2023, n°6, 1028 ;

QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ

3e Civ., 17 février 2022, pourvoi n° 21-19.829

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

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

6. Cependant, d'une part, la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.

7. D'autre part, la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce qu'à la différence d'un consommateur, un non-professionnel est une personne morale, de sorte que la différence de traitement critiquée, qui est ainsi fondée sur une différence objective de situation, est en rapport avec l'objet de la loi tendant à assurer la protection des consommateurs dans leurs rapports avec les professionnels.

8. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

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

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Protection des consommateurs - Code de la consommation - Article L. 218-2 - Principe d'égalité - Caractère nouveau ou sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- Guilhem Gil, « Décision de justice – QPC – Syndicat – Non professionnel – Prescription biennale », *Ann. loyers, mars 2022*, n°3, p.10 ;
- Camille Dreveau, « Distinction consommateur/non-professionnel : conformité aux principes d'égalité », *Dalloz actualité, 15 mars 2022* ;
- Michel Zavaro et Julien Zavaro, « Construction Février 2022 », *Ann. Loyers*, avril 2022, n° 4, p. 114-118 ;
- Jérôme Julien, « Le non-professionnel, qui n'est pas un consommateur, ne peut se prévaloir de la prescription biennale : refus de transmettre une question prioritaire de constitutionnalité », *RDC*, juin 2022, n°2, p. 108 ;
- « action en justice – prescription - prescription biennale de l'art. L 218-2 C. consom. », *RJDA* 8-9/22, 15 juillet 2022 ;
- Bénédicte Djikpa, Ludovic Jariel, Anne-Claire Schmitt et Jean-François Zedda, « Chronique de jurisprudence de la Cour de cassation – Troisième chambre civile – Le syndicat des copropriétaires et les statut protecteur du droit de la consommation », *D. décembre 2022*, n° 44, p. 2308 ;
- Anne-Lise Lonné-Clément « Prescription biennale du Code de la consommation : non-lieu à renvoi d'une QPC dénonçant l'inapplication aux non-professionnels (tels les syndicats de copropriétaires) », *Hebdo édition privée, février 2022* ;

3e Civ., 7 juillet 2022, pourvoi n° 21-25.661 (B)

« Examen des questions prioritaires de constitutionnalité

5. La disposition contestée est applicable au litige, qui concerne la demande en paiement d'une clause pénale par l'agent immobilier après le refus de son mandant de réaliser la vente avec la personne qu'il lui avait présentée.

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

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

8. D'autre part, la première question ne présente pas un caractère sérieux en ce que l'interdiction pour l'agent immobilier de percevoir une quelconque rémunération en l'absence de conclusion effective de l'opération projetée, quelle qu'en soit la raison, est fondée sur le motif d'intérêt général tenant à la nécessaire réglementation des pratiques des professionnels visés à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 afin d'assurer l'information, la protection et la liberté contractuelle de leurs clients.

9. Il n'en résulte pas d'atteinte disproportionnée à leur liberté contractuelle et à leur liberté d'entreprendre au regard de l'objectif poursuivi par le texte, dès lors qu'en cas de faute commise par le mandant ayant privé le mandataire de sa rémunération, une jurisprudence constante lui permet d'engager la responsabilité de son mandant, et qu'une dérogation à cette interdiction est en outre possible lorsque le client agit pour les besoins de ses activités professionnelles.

10. Par ailleurs, la seconde question ne présente pas non plus de caractère sérieux en ce que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client étant, sauf disposition expresse contraire, un contrat d'entremise, l'agent ne dispose pas du pouvoir d'engager son client, de sorte que celui-ci est

libre de conclure ou non l'opération, et son seul refus, ne peut, par nature, être constitutif de la faute susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard de son mandataire.

11. Il ne peut en résulter aucune atteinte au principe de responsabilité.

12. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer ces questions au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

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

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Droit des biens - Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 - Article 6 - Liberté d'entreprendre - Liberté contractuelle - Principe de responsabilité - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel .

Doctrine

- Moussa Thioye, « Obstacles au droit à rémunération et à indemnisation de l'agent immobilier : pas de renvoi de QPC », *AJDI, janvier 2023*, n°1, p.54 ;
- Laure Florent, « Refus du mandant de conclure la vente sans justification : non-lieu à renvoi d'une QPC dénonçant l'interdiction de toute rémunération de l'agent immobilier », *Hebdo édition privée, juillet 2022* ;

[3e Civ., 7 juillet 2022, pourvoi n° 22-10.290 \(B\)](#)

« Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

3. Les dispositions contestées ont déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif de la décision n° 2021-915, rendue le 11 juin 2021 par le Conseil constitutionnel.

4. Il ne résulte pas de la décision rendue le 22 mars 2022 par le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, (n° 448610, 448619), selon laquelle les recettes attendues de la vente future des terrains et de l'opération d'expropriation n'ont pas à être incluses dans le dossier soumis à enquête publique, un changement des circonstances de droit de nature à affecter la constitutionnalité de ces dispositions, dès lors, d'une part, que cette décision ne constitue pas une modification de la jurisprudence antérieure et, d'autre part, que le Conseil constitutionnel ne s'est pas fondé, pour les déclarer conformes à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, sur l'existence d'un recours contre la déclaration d'utilité publique pouvant être exercé devant le juge administratif en cas de plus-value certaine et excédant les besoins du projet, réalisée par l'autorité expropriante au détriment de l'exproprié.

5. Dès lors, aucun changement des circonstances de droit ou de fait n'est intervenu qui, affectant la portée des dispositions contestées, en justifierait le réexamen.

6. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

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

Titre

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique - Article L. 322-2, alinéas 2 et 4 - Droit de propriété - Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Disposition déjà déclarée conforme - Changement de circonstance de droit ou de fait - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Rapprochements

3e Civ., 1er avril 2021, pourvoi n° 20-17.133, Bull., (Renvoi au Conseil constitutionnel), et l'arrêt cité.

Doctrine

- Gatien Hamel, « Estimation de la valeur d'un bien exproprié revendu par l'expropriant : non-renvoi d'une QPC », *AJDI*, décembre 2022, n°12, p.846 ;
- Yann Le Foll, « Modalités d'évaluation judiciaire de l'indemnité d'expropriation : pas de réexamen par les Sages ! », *Hebdo édition publique*, juillet 2022 ;

3e Civ., 7 juillet 2022, pourvoi n° 22-10.447 (B)

« Examen des questions prioritaires de constitutionnalité

Sur la première question

5. *Si une question prioritaire de constitutionnalité portant sur plusieurs dispositions législatives peut être soulevée, dès lors que chacune de ces dispositions est applicable au litige ou à la procédure, le demandeur doit spécialement désigner, dans un écrit distinct et motivé, les dispositions législatives qu'il estime applicables au litige et dont il soulève l'inconstitutionnalité.*

6. *La question posée, qui vise l'ensemble des dispositions de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association, sans que celles spécialement applicables au litige soient désignées et confrontées à des droits et libertés garantis par la Constitution, n'est pas recevable.*

Sur la seconde question

7. *Aux termes de l'article 1843-5, alinéa 1er, du code civil :*

« Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation, les dommages-intérêts sont alloués à la société ».

8. *Cette disposition, en ce qu'elle ne s'applique pas aux membres d'une association, doit être regardée comme applicable au litige au sens et pour l'application de l'article 23-5 de l'ordonnance du 7 novembre 1958.*

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

10. *Cependant, d'une part, la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.*

11. D'autre part, la question ne présente pas un caractère sérieux.

12. M. Lambert soutient que l'article 1843-5 du code civil porte atteinte au principe d'égalité devant la loi et au droit à un recours juridictionnel effectif, en ce qu'il prévoit la faculté pour un ou plusieurs associés d'une société d'intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants, sans prévoir la même possibilité pour les membres d'une association.

13. En premier lieu, le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

14. Si M. Lambert soutient qu'une association peut être considérée comme une entreprise et que les membres d'une association devraient être traités de la même manière que les membres d'une société civile ou commerciale, qui seraient placés dans une situation similaire, il résulte des articles 1832 du code civil et 1er de la loi du 1er juillet 1901 que, à la différence de la société, qui est instituée en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter, l'association poursuit un but autre que le partage des bénéfices.

15. En outre, alors que la société ne peut être représentée que par ses organes légaux, les statuts de l'association déterminent librement, en vertu du principe de la liberté associative, les personnes qui sont habilitées à représenter l'association en justice.

16. Enfin, la responsabilité civile ou pénale des dirigeants de sociétés est mise en oeuvre dans des conditions différentes de celles applicables aux dirigeants des associations.

17. Ainsi, en réservant la possibilité d'exercer l'action ut singuli aux seuls membres de sociétés et en dérogeant, pour ces groupements, à la règle selon laquelle nul ne plaide pas procureur, le législateur a pris acte de la spécificité du droit des sociétés.

18. Par suite, M. Lambert n'est pas fondé à soutenir que l'article 1843-5, alinéa 1er, du code civil, en ce qu'il ne s'applique pas aux associations de la loi du 1er juillet 1901, méconnaîtrait le principe d'égalité.

19. En second lieu, l'impossibilité pour le membre d'une association d'exercer ut singuli l'action sociale en responsabilité n'a pas pour effet de porter une atteinte disproportionnée au droit à un recours juridictionnel effectif, dès lors qu'elle ne prive pas l'association de la possibilité d'agir en justice contre ses anciens dirigeants par l'intermédiaire de ses nouveaux représentants exerçant l'action ut universi, que, en cas de carence des dirigeants de l'association, les membres de celle-ci peuvent obtenir la désignation d'un administrateur ad hoc chargé de la représenter et que lesdits membres peuvent agir en réparation de leur préjudice individuel distinct de celui de l'association.

20. Il en résulte que la question prioritaire de constitutionnalité soulevée, qui n'est pas nouvelle, est dépourvue de caractère sérieux.

21. En conséquence, il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DECLARE irrecevable la première question prioritaire de constitutionnalité.

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la seconde question prioritaire

de constitutionnalité ».

Titres

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Loi du 1er juillet 1901 - Articles 4, 5 et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 - Droit à un recours juridique effectif - Principe d'égalité - Applicabilité au litige - Dispositions législatives visées imprécises - Applicabilité au litige - Défaut – Irrecevabilité

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Code civil - Article 1343-5 - Droit à un recours juridique effectif - Principe d'égalité - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

Doctrine

- Bruno DONDERO, « Société et association, deux groupements si différents ? », *RJDA*, janvier 2023, n°1, p.7 ;

- Antoine Tadros, « Quel patrimoine l'action ut singuli protège-t-elle ? », *RDC*, décembre 2022, n°4, p.67 ;

- Jean-Christophe Pagnucco, « Refus de transmission d'une QPC sur l'irrecevabilité de l'action ut singuli dans le cadre associatif », *BJS*, novembre 2022, n°11, p.24 ;

- Stéphanie Grayot-Dirx, « Refus du renvoi d'une QPC portant sur l'absence d'action ut singuli au bénéfice des membres d'une association », *JCP éd. G.*, 5 septembre 2022, n°35, p. 957 ;

- Vincent Téchené, « QPC : quid de l'impossibilité pour le membre d'une association d'exercer l'action sociale ut singuli ? », *Lexbase Avocats*, septembre 2022 ;

DIVERS

[3e Civ., 6 avril 2022, pourvoi n° 21-14.448 \(B\)](#)

Sommaire

En application des dispositions de l'article L. 521-14 du code de l'énergie, l'éviction des droits particuliers à l'usage de l'eau, exercés à la date de l'affichage de la demande en concession, ouvre droit à une indemnité. Si, lorsque la restitution en nature est possible, le concessionnaire est, en principe, tenu d'y procéder, il appartient au juge de l'expropriation, en cas de désaccord, de choisir le mode d'indemnisation lui paraissant le plus approprié.

Titre

EAUX - Usage - Eviction - Eviction au profit d'entreprises d'énergie hydrauliques - Indemnisation - Modalités - Détermination

Doctrine

- Camille Dreveau, « Droits d'eau fondés en titre : indemnisation du titulaire évincé », *AJDI*, novembre 2022, n°11, p.778 ;

- Alexia Muller-Curzydlo, « Droit d'usage de l'eau et indemnité en cas d'absence de restitution », *Énergie - Environnement - Infrastructures*, Mai 2022, n° 5, comm. 41 ;

[3e Civ., 7 septembre 2022, pourvoi n°21-20.576 \(B\)](#)

Sommaire

Modifie l'objet du litige, la cour d'appel qui, saisie par un créancier d'une demande de dommages et intérêts en réparation des conséquences de l'inexécution du contrat, réduit le prix de la prestation, objet de ce contrat.

Titre

PROCEDURE CIVILE - Demande - Objet - Objet du litige - Méconnaissance des termes du litige - Cas - Demandeur sollicitant des dommages-intérêts - Décision prononçant une réduction du prix

Rapprochements

Com., 16 juin 1987, pourvoi n° 86-12.493, Bull. 1987, IV, n° 145 (2) (rejet)

3e Civ., 29 octobre 2003, pourvoi n° 02-15.668, Bull. 2003, III, n° 186 (cassation)

2e Civ., 18 mars 2010, pourvoi n° 09-13.376, Bull. 2010, II, n° 64 (cassation partielle)