



Cabinet NAUDIN

AVOCATS & JURISTES

10 rue Rouvière 13001 MARSEILLE

Tél : 04 91 55 02 12

www.cabinetnaudin.com

Le Cabinet NAUDIN vous informe : Juillet 2023

Voici une brève revue des jurisprudences immobilières marquantes.

Copropriété : Clause réputée non écrite : application immédiate de la décision définitive.

(François SUBLET Expert judiciaire près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence)

(Cass, civ 3^{ème} 23 septembre 2021, 20-16.572, Inédit)

Dans son arrêt du 23 septembre 2021¹, la Cour de Cassation rappelle « *que la décision réputant non écrite une clause de répartition des charges prend effet à compter de la date à laquelle elle a l'autorité de chose jugée* ».

En l'espèce, une SCI, condamnée à payer au syndicat des copropriétaires un arriéré de charges pour les exercices 2014 et 2015, contestait la validité de la répartition des charges.

Le jugement du tribunal de grande instance de Paris du 17 septembre 2013 avait déclaré non écrites certaines dispositions du règlement de copropriété (relatives principalement à la répartition des charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments par bâtiment ou par cage d'escalier), et avait fixé une nouvelle grille de répartition de ces charges, sans préciser que celle-ci s'appliquait rétroactivement. En conséquence, cette nouvelle grille n'était valable que pour l'avenir.

La cour d'appel de Paris, pour condamner la SCI au paiement de l'arriéré de charges, établi selon la grille de répartition réputée non écrite, avait retenu que le jugement précité avait été publié au service de la publicité foncière le 26 novembre 2014 à la requête du syndicat des copropriétaires rendant celui-ci opposable à l'ensemble des copropriétaires. De fait, pour la cour d'appel de Paris, l'application de la nouvelle répartition à compter du 1er trimestre 2015 était régulière.

¹ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 septembre 2021, 20-16.572, Inédit

La Cour de Cassation casse l'arrêt, car en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965². La décision définitive réputant non écrite la répartition des charges, est d'application immédiate, c'est-à-dire « *au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive* » et non celle de sa publication au service de la publicité foncière.

Cette clarification est importante à l'heure où les syndicats de copropriétaires harmonisent leurs règlements de copropriété avec les dispositions de la Loi « ELAN » du 23 novembre 2018.



Construction : Gare au maître de l'ouvrage qui empiète. (Me Alizé HOULES et Me Benjamin NAUDIN)

(Cass, 3^{ème} civ., 16 novembre 2022, n°21-11.589)

D'aucun ne peut ignorer la sévérité de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en matière d'empiètement laquelle s'est toujours érigée en véritable gardienne du droit de la propriété foncière.

Le droit de propriété à la fois droit fondamental et liberté inaltérable demeure souverain et ce notamment en vertu de la lettre de l'article 545 du code civil lequel dispose depuis plus de deux siècles que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique* ».

Il est en revanche plus méconnu que l'action en démolition est susceptible d'être exercée à l'égard d'autres protagonistes que le simple propriétaire du bien auteur de l'empiètement.

C'est ainsi que dans un arrêt du 16 novembre 2022, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient conforter une solution qu'elle avait antérieurement adopté (Cass, 3^{ème} civ., 28 juin 2006, n°02-15.640) selon laquelle **l'action en démolition de constructions empiétant sur la propriété voisine peut être exercée non seulement contre le propriétaire actuel de ces constructions mais aussi contre le maître de l'ouvrage.**

Dans les faits qui nous occupent, la cour d'appel de Fort-de-France a retenu dans son arrêt du 10 novembre 2020 (rectifié le 23 février 2021) la responsabilité d'une SCI, maître de l'ouvrage, ayant réalisé des travaux de construction de logements collectifs et de villas, lesquels ont empiété et dégradé une parcelle limitrophe située au-dessus d'un talus.

En effet, l'empiètement sur le fonds affecté résultait des travaux d'affouillement et de terrassement mis en œuvre par la SCI sur le fonds inférieur dont elle n'était désormais plus propriétaire.

² Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 « *Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.* »

La cour d'appel a considéré que « *il appartenait au maître de l'ouvrage de prendre les mesures qui s'imposaient à l'égard de la copropriété constituée entre les propriétaires des constructions de manière à assurer l'édification du mur de soutènement et qu'il ne saurait se réfugier derrière cette copropriété pour prétendre que la demande de voir réparer les désordres dus au terrassement réalisé serait irrecevable* ».

La Cour de cassation a considéré que la cour d'appel avait légalement justifié sa décision.

Se faisant, elle a renforcé les prérogatives déjà exorbitantes du propriétaire subissant un empiètement, confirmant l'existence de multiples cordes à son arc.

Construction : Désordre affectant une installation de panneaux photovoltaïques. (Me Alizé HOULES et Me Benjamin NAUDIN)

(Cass, 3^{ème} Civ., 8 juin 2023, n°21-25960)

Les désordres affectant une installation de panneaux photovoltaïques susceptibles de déclencher un incendie et rendre l'ouvrage entier impropre à sa destination engagent la responsabilité décennale du constructeur.

Construction : VEFA/ Achèvement et solde du prix (Me Benjamin NAUDIN)

(Cass, 3^{ème} Civ., 11 mai 2023, n° 22-13.696)

Le garant de la finition d'un ouvrage faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui, en vue d'achever la construction, finance les travaux abandonnés par le constructeur défaillant, est seul fondé à réclamer le solde du paiement du prix de vente à l'acquéreur.

Une société civile immobilière (SCI) avait acquis en l'état futur d'achèvement certains lots d'un immeuble. Par la suite, la société à l'origine de la construction a été placée en liquidation judiciaire et, en conséquence, n'a pu assurer la bonne finition des travaux. La souscription d'une garantie extrinsèque d'achèvement auprès d'une banque en a fait le garant. Aux termes des travaux, celle-ci a alors réclamé à la SCI acquéreur le paiement du solde du prix d'achat de ses lots. Les juges d'appel ont fait droit à cette demande, quand bien même la banque garante n'avait pas apporté la preuve du bon achèvement des travaux par ses propres moyens financiers.

L'arrêt d'appel est partiellement cassé. La troisième chambre civile réaffirme que la créance du garant sur le prix de vente encore dû par les acquéreurs étant la contrepartie de la mise en oeuvre de la garantie, elle se limite à la part du montant correspondant aux ouvrages financés par le garant. Dans ce cas, ce dernier est l'unique détenteur du pouvoir d'exiger le solde du prix. La Cour précise de surcroît que c'est au garant qui réclame à l'acquéreur le paiement du solde du prix de vente de prouver que ce solde est la contrepartie de travaux qu'il a financés pour parvenir à l'achèvement de l'ouvrage. Preuve qui faisait défaut dans cette affaire.

Assurance Construction : Indemnité dommages-ouvrage : restitution de l'indu par l'acquéreur de l'ouvrage (Me Benjamin NAUDIN)

(Cass., Civ 3ème, 13 avr. 2023, n° 19-24.060)

Lorsque l'assuré, après avoir perçu l'indemnité versée par l'assureur dommages-ouvrage, cède le bien affecté de désordres, l'acquéreur, devenu bénéficiaire de la police, doit restituer l'indemnité à l'assureur si celle-ci n'a pas été affectée à la reprise des désordres.



En raison de l'apparition de désordres sur un mur de soutènement de leur maison, ses propriétaires ont assigné leur assureur dommages-ouvrage. Ce dernier a été condamné à leur verser une somme provisionnelle à valoir sur le montant des travaux de reprise. Par la suite, le bien a été revendu. Les travaux réparatoires n'ayant pas été réalisés en totalité, l'assureur dommages-ouvrage a assigné l'acquéreur aux fins de remboursement du trop-perçu de l'indemnité versée aux vendeurs.

La troisième chambre civile statue en faveur de l'assureur. Elle affirme que lorsque, aux termes du contrat de vente, l'indemnité dommages-ouvrage est transférée à l'acquéreur, celui-ci est tenu d'effectuer les travaux nécessaires à la réparation des dommages, sous peine de s'exposer à une action en restitution de l'indu de la part de l'assureur. La Cour précise en outre que le vendeur n'est, quant à lui, pas tenu de le garantir à ce titre.

Assurance Construction : Désordres évolutifs et identité du siège/ Une évolution majeure de l'arrêt des corbeaux (Me Benjamin NAUDIN)

(Cass, 3^{ème} Civ., 25 mai 2023, n° 22-13.410 Observations à la RGDA de juin 2023)

Les Désordres évolutifs, c'est-à-dire ceux constatés dans leur gravité au cours du délai décennal et qui se renouvellent postérieurement connaissent un Revirement majeur par rapport à la jurisprudence issue de l'Arrêt dit « des corbeaux » de 2006 : **L'interruption de la prescription opère sans condition d'identité de siège, si ce n'est en terme générique, dès lors qu'il y a identité de pathologie...**



Bail : Recevabilité de l'action en diminution du loyer pour erreur de mesurage (Me Anne Cécile NAUDIN)

(Cass, 3^{ème} Civ., 20 avril 2023, n° 22-15529)

Faute d'avoir, préalablement à la saisine du juge, adressé au bailleur une demande amiable restée sans réponse, le locataire est irrecevable à agir en diminution du loyer

L'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit, s'agissant des baux d'habitation, que « Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté ». Ce texte indique également que le juge peut être saisi « à défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer ».

Aussi, un arrêt rendu par la troisième chambre civile le 9 novembre 2022 énonçait que « 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 ». Autrement dit, l'amiable précède le judiciaire.

C'est précisément ce qu'explique la décision du 20 avril 2023 : l'action en diminution de loyer formée sans qu'une demande préalable ait été présentée par le locataire au bailleur est irrecevable.

CABINET NAUDIN

11 me Couvert 1300 Marseille
(métro Cannébière – parking Estienne d'Orves ou Général de Gaulle)

Adresse postale : BP 10315, 13177 MARSEILLE CEDEX 20

TEL : 04.91.55.02.12 / 06.07.22.50.64 - TELECOPIE : 04.91.33.15.34

www.cabinetnaudin.com