



DALLOZ
Lefebvre Dalloz

IMMOBILIER

#II7
NOVEMBRE
2022

Dans ce numéro

Construction

Copropriété et ensembles immobiliers

Assurance

#CONSTRUCTION

● Construction de maison individuelle : chiffrage des travaux et révision du prix

Quand bien même le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution des travaux prévus par le contrat de construction et que ceux-ci ne sont pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation, la totalité de leur montant doit être chiffrée.

La Cour de cassation rappelle qu'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 de maison individuelle 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. « En effet, le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme », souligne la Cour.

Elle en déduit que 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.

Selon la haute juridiction, le maître de l'ouvrage ne peut, en revanche, se prévaloir d'un défaut d'information sur les modalités de révision du prix dès lors que celles-ci sont reproduites dans les conditions générales du contrat et qu'il a signé la mention manuscrite suivante « Je reconnais avoir pris connaissance des modalités de révision du prix ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 12 oct.
2022, n° 21-12.507

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Quand l'intention prime sur la numérotation

Le juge ne peut écarter la jonction de possession sans rechercher si la vente a porté, dans l'intention des parties, sur le local possédé par le vendeur depuis sa propre acquisition, nonobstant la numérotation erronée des lots mentionnée dans les actes.

L'article 2265 du code civil dispose que « pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ». Interrogée sur la portée de ce principe, la Cour de cassation indique que le juge ne peut écarter cette jonction de possession sans rechercher si la vente a porté, dans l'intention des parties, sur le local possédé par le vendeur depuis sa propre acquisition, nonobstant la numérotation erronée des lots mentionnée dans les actes.

Le contentieux trouvait son origine dans une modification de la numérotation des lots d'une copropriété non régularisée, de sorte que les caves possédées par les copropriétaires et mentionnées dans leurs actes de vente respectifs n'étaient pas celles visées par le règlement de copropriété d'origine. Informé de cette erreur, le copropriétaire du lot 82 avait accepté de restituer amiablement le local qu'il possédait à son véritable propriétaire. Il avait ensuite sollicité à son tour du propriétaire du lot 81 la remise de la cave que celui-ci occupait, puisqu'elle correspondait dans le règlement de propriété d'origine au lot 82. Néanmoins, celui-ci a refusé et a procédé à sa vente. Le copropriétaire du lot 82 a alors agi en revendication contre l'acquéreur, lequel s'est prévalu de la prescription acquisitive, le délai étant accompli en joignant sa possession à celle de son auteur. La cour d'appel a rejeté la jonction des possessions au motif que le bien est resté en dehors de la vente : les actes de vente étant relatifs au lot 81, la possession du lot 82 n'était pas transférée à l'acquéreur. Ce raisonnement est censuré par la Cour de cassation. Celle-ci reproche à la cour d'appel de s'être attachée uniquement à la description des biens tels qu'ils figurent dans les actes, sans rechercher si les ventes n'avaient

→ Civ. 3^e, 19 oct.
2022, n° 21-19.852



↳ pas porté, dans l'intention des parties et à la suite de modifications mêmes irrégulières de l'emplacement et de la numérotation des caves, à celle possédée par le vendeur depuis sa propre acquisition et correspondant à l'emplacement d'origine de la cave constituant le lot 82 selon l'état description de division initial.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#ASSURANCE

● Les panneaux photovoltaïques sont couverts par la garantie décennale

Une installation photovoltaïque intégrée en toiture d'un immeuble constitue, dans son ensemble, un ouvrage de construction ayant pour fonction le clos et le couvert, en plus de la production d'électricité.

Une société s'était vu confier l'installation d'une unité de production d'énergie solaire en toiture d'un bâtiment dont la couverture existante avait été préalablement déposée. En dépit d'un risque d'incendie avéré, le juge du fond a exclu la possibilité d'engager la responsabilité décennale de l'entrepreneur. Il a en effet estimé que si la mise en place d'une nouvelle couverture de l'immeuble composée de modules photovoltaïques participe de la réalisation de l'ouvrage global, les modules constituent un élément d'équipement dont le vice n'a affecté que la production industrielle d'énergie. Ainsi, le dommage n'a pas affecté la solidité et la destination de l'ouvrage.

Au contraire, la haute juridiction retient qu'en tant qu'ouvrage de nature immobilière, les panneaux répondent avant tout aux besoins de renforcement et d'édification de l'immeuble, ce qui écarte leur qualification d'« équipements professionnels » régis par la responsabilité de droit commun.

Dès lors, l'installation n'étant pas considérée comme uniquement destinée à permettre l'exercice d'une activité professionnelle au sens de l'article 1792-7 du code civil, la société défenderesse ne peut échapper à l'engagement de la responsabilité des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants dudit code.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 21 sept.
2022, n° 21-20.433
.....



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.