



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Propriété

#Crédit immobilier

#Assurance



#PROPRIÉTÉ

• Quelle priorité pour les riverains des délaissés de voirie ?

L'administration n'est tenue de purger le droit de priorité légal des riverains que lorsque le déclassement de la voie est consécutif à un changement de tracé ou à l'ouverture d'une voie nouvelle.

La Cour de cassation réaffirme ici que « les propriétaires riverains des voies du domaine public routier n'ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété que si le déclassement est consécutif à un changement de tracé de ces voies ou à l'ouverture d'une voie nouvelle ». En dehors de ces deux hypothèses, l'administration est libre de vendre les délaissés de voirie à l'acquéreur de son choix.

En l'occurrence, après enquête publique et délibération du conseil municipal, une commune avait décidé de vendre à un particulier une parcelle de terrain issue du déclassement d'une portion de voie communale (autrement dit un « délaissé de voirie »). Un propriétaire riverain de cette voie avait alors assigné l'acquéreur et la commune en nullité de la vente. Débouté de sa demande par les premiers juges, il avait formé un pourvoi en cassation.

Selon lui, la cour d'appel aurait violé le droit de priorité consacré à son profit par l'article L. 112-8 du code de la voirie routière, lequel droit aurait dû conduire la commune à le mettre en demeure d'acquiescer les parcelles, avant d'envisager une cession à un tiers. Alors que la cour d'appel a considéré que le changement de tracé des voies publiques ou la création de nouvelles voies, mentionnées par l'article L. 112-8, sont des conditions de mise en œuvre du droit de priorité, le demandeur soutenait qu'il ne s'agit que de simples causes de déclassement, qui ne sont pas de nature à conditionner l'exercice du droit de priorité.

La troisième chambre civile rejette le pourvoi. Puisqu'en l'espèce il ne résultait d'aucune pièce que le déclassement fût lié à un changement de tracé ou à l'ouverture d'une voie nouvelle, la cour d'appel en a justement déduit que le demandeur ne pouvait se prévaloir d'un droit de priorité.

Auteur: Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#CRÉDIT IMMOBILIER

• Emprunteur personne morale et obligation de mise en garde

La personne morale qui a souscrit un emprunt est seule créancière de l'obligation de mise en garde, à l'exclusion de ses associés.

Lorsque l'emprunteur est une société civile immobilière (SCI), seule celle-ci est créancière de l'obligation de mise en garde et non ses associés, même si ces derniers sont tenus indéfiniment des dettes sociales. Par ailleurs, le caractère averti de cet emprunteur – caractère qui détermine s'il devra s'agir d'une véritable mise en garde ou d'une simple information ou conseil - s'apprécie en la seule personne de son représentant légal et non en celle de ses associés. Tels sont les enseignements d'un arrêt rendu le 19 septembre dernier par la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

En décembre 2006, une SCI avait souscrit un contrat de crédit-bail auprès de quatre établissements financiers, en vue d'une opération immobilière comprenant l'acquisition d'un terrain et la construction d'un immeuble à usage industriel et de bureaux. L'opération a nécessité la réalisation de travaux supplémentaires faisant intervenir, en juillet 2008, un avenant au contrat de crédit-bail. Le crédit-bail était garanti par une caution solidaire, en la personne du gérant de la SCI.

→ Civ. 3^e, 19 sept. 2019, n° 17-27.628

→ Civ. 3^e, 19 sept. 2019, n° 18-15.398

↳ En raison de défaillances de la SCI, une ordonnance de référé rendue le 6 septembre 2013 est venue constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat. La SCI et ses associés ont alors assigné les crédits-bailleurs en responsabilité pour manquement à leur devoir de mise en garde et de conseil lors de la conclusion du crédit-bail et de son avenant. La SCI ayant ensuite été placée en liquidation judiciaire, les crédits-bailleurs ont appelé le liquidateur en intervention forcée et ont demandé reconventionnellement la fixation de leur créance au passif de la SCI et la condamnation des associés et de la caution à leur payer les sommes dues à la suite de la résiliation du crédit-bail.

Les juges ont fait droit aux prétentions des crédits-bailleurs. S'agissant en particulier de l'étendue de l'obligation de mise en garde, la troisième chambre civile a considéré que, n'étant pas des co-emprunteurs, les associés de la SCI ne sont pas créanciers de cette obligation.

Auteur: Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#ASSURANCE

● Les règles de l'art... mais quelles règles?!

N'est pas valable la clause d'exclusion de garantie visant, de manière insuffisamment précise, les dommages résultant d'une méconnaissance intentionnelle, délibérée ou inexcusable des règles de l'art et normes techniques applicables dans le secteur d'activité de l'assuré.

Après qu'il eut édifié un bâtiment agricole, un constructeur fut assigné par le maître d'ouvrage en réfection de la charpente et indemnisation. Ce dernier lui reprochait un certain nombre d'anomalies manifestes, mises en lumière par un rapport d'expertise révélant que la charpente n'était pas conforme aux règles de l'art (« du fait du sous-dimensionnement de ses pièces et d'une mauvaise conception de certains de ces constituants »).

Le constructeur appela alors en garantie son assureur, mais celui-ci lui opposa une clause d'exclusion de garantie relevant des conditions générales de leur contrat d'assurance. Aux termes de ladite clause, étaient exclus de la couverture assurantielle du constructeur « les dommages résultant de l'inobservation consciente, délibérée ou inexcusable des règles de l'art applicables dans le secteur du bâtiment ou du génie civil aux activités garanties, telles que ces règles sont définies par les documents techniques des organismes compétents à caractère officiel et spécialement par les documents techniques unifiés (D.T.U.) [...] ou par les normes françaises homologuées diffusées par l'Association française de normalisation, ou à défaut par la profession, ou des prescriptions du fabricant, lorsque cette inobservation est imputable à l'assuré ou à la direction de l'entreprise, si l'assuré est une personne morale ». Dès lors, se posait la question de la validité de la clause d'exclusion, en particulier au regard de l'exigence du caractère formel et limité d'une telle exclusion (C. assur., art. L. 113-1).

En l'occurrence, la Cour de cassation estime que les prescriptions légales ne sont pas respectées. Nonobstant le possible manquement aux règles de l'art, la clause d'exclusion de garantie ne pouvait recevoir application en l'absence de définition, dans le contrat d'assurance, de ce que sont ces règles de l'art (une référence aux règles professionnelles s'y rapportant n'y suffit pas) et de ce qui est constitutif d'un manquement volontaire ou inexcusable.

Auteur: Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 19 sept. 2019,
n° 18-19.616



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.



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.