



IMMOBILIER

#93
JUN
2020

Dans ce numéro

Construction

Construction

Bail

#CONSTRUCTION

● Pas de maison sur un terrain qui ne nous appartient pas (encore) !

La validité du contrat de construction de maison individuelle est conditionnée à la propriété du terrain par le maître de l'ouvrage ou, à tout le moins, au bénéfice d'une promesse de vente.

La loi impose aux parties à un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) de désigner le terrain destiné à l'implantation de la construction et de mentionner le titre de propriété du maître de l'ouvrage ou les droits réels lui permettant de construire (CCH, art. L. 231-2). Autrement dit, la personne qui souhaite faire construire une maison doit préalablement être propriétaire du terrain. A moins qu'elle bénéficie d'une promesse de vente de ce terrain (CCH, art. L. 231-4 a), cette exception devant être interprétée de manière stricte, comme l'indique l'arrêt rapporté.

En l'espèce, Madame G. conclut le 29 juin 2011 un CCMI avec fourniture de plan auprès d'un constructeur. Ce contrat est signé alors que le terrain d'assiette de la construction appartient encore aux parents de Madame G., précisant toutefois qu'une donation est « en cours » et qu'elle doit intervenir dans le délai de réalisation des conditions suspensives. L'acte authentique de donation ayant été signé le 22 juillet 2011, le contrat reçoit exécution, du moins jusqu'à ce que Madame G. mette fin à sa relation contractuelle avec le constructeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 4 mai 2012. Ce dernier demande le règlement d'une indemnité de résiliation, demande que Madame G. accueille en sollicitant reconventionnellement la nullité du CCMI et, subsidiairement, sa résiliation aux torts du constructeur.

Les juges d'appel rejettent la demande de nullité, considérant que si Madame G. n'était pas propriétaire du terrain au moment de la signature du contrat, cet événement avait été érigé en condition suspensive conformément aux prescriptions de l'article L. 231-4, I). La troisième chambre civile casse l'arrêt au motif « qu'au jour de la conclusion du contrat, Madame G. ne disposait ni d'un titre de propriété ni de droits réels ni d'une promesse de vente ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 14 mai 2020,
n° 18-21.281

#CONSTRUCTION

● Preuve et réparation des désordres de construction

Le juge ne peut exiger la réparation d'un désordre en se fondant uniquement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, quand bien même celui auquel l'expertise est opposée aurait été régulièrement appelé aux opérations. Si l'entreprise est condamnée à la reprise des désordres, le juge ne peut rejeter sa demande de paiement du solde du marché sans indemniser deux fois un même préjudice.

Un maître d'ouvrage avait refusé de régler le solde du marché de réfection d'un escalier extérieur qu'il avait confié à une entreprise. L'assureur de celle-ci avait alors diligenté une expertise qui, réalisée au contradictoire des parties, avait conclu à l'absence de malfaçons. Non content de ces conclusions, le maître d'ouvrage diligenta une nouvelle expertise à laquelle l'entreprise et son assureur ont été convoqués. Les conclusions lui étaient alors davantage favorables et relevaient la nécessité de travaux de reprise.

En dépit du caractère inconciliable de ces expertises, l'entreprise demandait le paiement du solde

→ Civ. 3^e, 14 mai 2020,
n° 19-16.278



↳ du marché et obtenait une ordonnance y faisant droit. Le maître forma opposition dans le délai prescrit par les textes. L'affaire est donc revenue devant la juridiction du fond, le maître sollicitant réparation des désordres et l'entreprise poursuivant le paiement des sommes restant dues en exécution du contrat, soit un peu plus de 1 800 €.

Résultat : la demande en paiement du solde du marché est rejetée, et l'entreprise doit en outre reprendre les désordres constatés.

La Cour de cassation exerce sa censure :

- 1) le tribunal ne pouvait se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties par un technicien de son choix, peu important que la partie adverse y ait été régulièrement appelée ;
- 2) quant aux dommages-intérêts alloués à la victime d'une inexécution contractuelle, ils doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; c'est ce principe de réparation intégrale du préjudice que les juges du fond ont méconnu en condamnant l'entreprise à réparer les désordres tout en rejetant sa demande de paiement du solde du marché, indemnisant par là même deux fois le même préjudice.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL

• Responsabilité extracontractuelle du bailleur à l'égard d'un tiers

Les dommages causés à un tiers au contrat de bail d'habitation occupant légitimement les lieux, qui trouvent leur source dans le défaut d'entretien du bailleur, sont réparés sur le fondement de sa responsabilité extracontractuelle.

L'arrêt rapporté rappelle que les manquements contractuels du bailleur peuvent également mettre en jeu sa responsabilité quasi délictuelle. Ici, une bailleuse a interjeté appel de sa condamnation en première instance. L'appel était formé à l'encontre de sa locataire et du compagnon de celle-ci, lequel n'était pas partie à la relation locative et était donc un tiers au contrat. Hormis concernant le quantum des préjudices, quelque peu modifié par les juges d'appel qui ont par ailleurs condamné la bailleuse au titre du préjudice moral subi par la locataire, le jugement de première instance a été confirmé pour l'essentiel.

La bailleuse est, en premier lieu, condamnée pour avoir consenti à bail un logement impropre à l'habitation. Le bien, qui avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant interdiction de mise à disposition à des fins d'habitation, était en outre présumé pollué, le logement ayant été aménagé dans un local industriel anciennement exploité par une activité textile polluante.

En second lieu, sur le fondement extracontractuel, la bailleuse est condamnée pour défaut d'entretien du mur du garage inclus au bail. L'effondrement du mur avait en effet causé d'importants dommages au véhicule qui y était « légitimement entreposé par la volonté conjuguée de son propriétaire [le compagnon de la locataire] et de la locataire ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Lyon, 12 mai 2020,
n° 18/07219
.....



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.