



IMMOBILIER

#94
OCTOBRE
2020

Dans ce numéro

Expropriation

Construction

Bail

#EXPROPRIATION

● Déclaration d'utilité publique, cession amiable... et vices cachés

La cession consentie après une déclaration d'utilité publique ne prive pas le cessionnaire de son droit d'action, notamment sur la garantie des vices cachés, contre le vendeur.

La troisième chambre civile indique dans l'arrêt rapporté que « si la cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique produit, en application de l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des effets identiques à ceux de l'ordonnance d'expropriation et éteint, par elle-même et à sa date, tout droit réel ou personnel existant sur les biens cédés, elle demeure néanmoins un contrat de droit privé ». Par conséquent, une telle cession peut ouvrir droit à une action fondée sur la garantie des vices cachés ou sur la violation des obligations légales pesant sur le vendeur.

Au cas particulier, la communauté urbaine de Bordeaux avait acquis auprès d'une société trois parcelles, préalablement déclarées d'utilité publique, en vue de réaliser des travaux d'extension d'une ligne de tramway. Se plaignant d'une pollution du sol d'origine industrielle, la communauté urbaine de Bordeaux – puis l'établissement public Bordeaux métropole venu aux droits de cette dernière – a, après expertise, assigné la société en indemnisation de son préjudice.

Pour rejeter la demande en paiement de l'établissement Bordeaux métropole, la cour d'appel de Bordeaux avait estimé que, la cession amiable après déclaration d'utilité publique produisant les mêmes effets que l'ordonnance d'expropriation, les règles relatives à la vente – et le régime de garantie qui en découle – ne s'appliquaient pas. Cette analyse est censurée par la troisième chambre civile.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 23 sept. 2020,
n° 19-18.031

#CONSTRUCTION

● Quand le forfait ne vaut que pour une part des travaux

Un marché peut être forfaitaire pour une partie seulement des travaux convenus.

Une entreprise avait passé un marché de travaux avec le gérant de la société Dark pour la rénovation et l'aménagement d'une villa appartenant à cette dernière. Des difficultés se sont élevées au moment de l'établissement des comptes entre les parties, l'entreprise considérant qu'elle devait être payée de certains travaux supplémentaires demandés par le maître d'ouvrage alors que ce dernier, se réfugiant derrière le caractère forfaitaire du marché, refusait de payer davantage que les sommes inscrites au devis. Une expertise a donc été diligentée, à l'issue de laquelle l'entreprise assignait le gérant en paiement du solde du marché. De son côté, la société Dark décidait d'intervenir volontairement à l'instance afin de solliciter l'indemnisation des préjudices liés à l'existence de désordres dans l'immeuble.

S'agissait-il d'un marché à forfait ou d'un marché soumis au droit commun du louage d'ouvrage ? Louage d'ouvrage, répondirent les juges du fond, qui estimèrent que les prestations prévues n'étaient pas suffisamment précises ni chiffrées pour que le marché fût considéré comme forfaitaire.

L'arrêt d'appel est censuré par la troisième chambre civile, au motif « qu'un marché peut être forfaitaire pour une partie seulement des travaux convenus » et qu'en l'espèce, la cour d'appel avait précisément « relevé que le marché en cause comprenait d'autres lots que ceux pour lesquels le caractère forfaitaire n'était pas établi ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 25 juin 2020,
n° 19-11.412

↳ #BAIL

• Vente d'un logement non conventionné à un organisme HLM

En cas d'acquisition d'un immeuble loué par un organisme HLM, les dispositions propres aux logements appartenant à ces organismes et ne faisant pas l'objet d'une convention s'appliquent aux baux reconduits.

Un local donné à bail est acquis par une société HLM en 2001. En 2015, après avoir signifié au locataire plusieurs offres de relogement non acceptées et lui avoir notifié un congé pour démolir demeuré infructueux, le nouveau bailleur l'assigne en expulsion. Se pose alors la question du régime juridique du congé.

Selon la Cour de cassation, il convient de distinguer le bail en cours du bail reconduit. Elle estime que les dispositions propres aux logements appartenant à des organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention ne sont pas applicables aux baux en cours lors de l'acquisition de ces logements par l'organisme HLM. Cependant, les baux reconduits étant de nouveaux contrats, ils ne peuvent, lors de leur reconduction, demeurer régis par les dispositions de droit commun des baux d'habitation auxquelles ils étaient initialement soumis. En l'occurrence, le bail expiré le 14 juillet 2004 s'était trouvé reconduit le 15 juillet 2005. Il était depuis cette date soumis à la législation applicable aux logements non conventionnés appartenant à un organisme d'habitation à loyers modérés.

.....
→ Civ. 3^e, 28 mai 2020,
n° 19-14.089
.....

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



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.