



IMMOBILIER

#IIO
FÉVRIER
2022

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Vente
- ~~~~~ # Construction
- ~~~~~ # Bail

#VENTE

• Nature du délai d'action en garantie des vices cachés

Le délai de deux ans offert à l'acquéreur d'un bien immobilier pour agir sur le fondement de la garantie des vices cachés est un délai de forclusion, a jugé une nouvelle fois la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

L'acquéreur avait ici assigné les vendeurs, le notaire et le diagnostiqueur en nullité de la vente et en paiement de dommages et intérêts, après avoir découvert le caractère vétuste, incomplet et polluant de l'installation d'assainissement non collectif du bien. En première instance, l'acquéreur fondait son action sur le dol et l'erreur sur les qualités substantielles. Il a ensuite invoqué, pour la première fois devant la cour d'appel, la résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés. La cour d'appel a cependant déclaré sa demande irrecevable comme tardive en raison de l'expiration du délai de l'article 1648 du code civil. Cet article dispose que l'action en garantie des vices cachés doit être introduite par l'acquéreur dans un délai de deux ans suivant la découverte du vice, délai que les juges d'appel ont qualifié de délai de forclusion.

La troisième chambre civile approuve, confirmant son opposition à la première chambre civile qui considère quant à elle qu'il s'agit d'un délai de prescription.

La Cour souligne que l'interruption du délai par l'introduction d'une demande en justice demeure commune aux délais de prescription et aux délais de forclusion (C. civ., art. 2241).

L'effet interruptif se prolonge jusqu'à l'extinction de l'instance (C. civ., art. 2242). En revanche, le délai de forclusion est insusceptible de suspension (C. civ., art. 2239), contrairement au délai de prescription.

Elle observe ensuite que si ce délai de forclusion a, en l'espèce, été interrompu par l'assignation en référé-expertise jusqu'à l'ordonnance de désignation d'un expert judiciaire, aucun nouvel acte interruptif n'est intervenu dans le délai de deux ans. Du reste, le délai n'a pas été suspendu pendant les opérations d'expertise. L'acquéreur se trouvait donc forclus à agir sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



.....
→ Civ. 3^e, 5 janv.
2022, n° 20-22.670
.....

#CONSTRUCTION

• Marché privé de travaux : preuve des travaux commandés

La somme réclamée au titre des travaux supplémentaires dépassant le montant de 1 500 €, la preuve de la commande doit être rapportée par écrit.

Une société était intervenue à l'occasion d'une opération de rénovation. Elle sollicitait le versement d'une somme de 14 000 € en paiement de travaux supplémentaires qui, selon elle, avaient été commandés oralement par le maître de l'ouvrage au cours du chantier.

Elle est cependant déboutée de sa demande, faute d'écrit étayant cette affirmation. Les juges appliquent en effet le droit commun de la preuve. Plus précisément, dès lors que le maître de l'ouvrage n'est pas commerçant, l'article 1341 (applicable au litige), devenu l'article 1359, du code civil exige la production d'un écrit ou d'un commencement de preuve par écrit pour les obligations supérieures à 1 500 €. En l'occurrence, la somme réclamée au titre des travaux supplémentaires dépassant ce montant, la preuve de la commande devait être rapportée par écrit en l'absence d'un commencement de preuve par écrit émanant du maître de l'ouvrage.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 17 nov.
2021, n° 20-20.409
.....

↳ #BAIL

● En Alsace-Moselle, le locataire n'est pas présumé responsable de l'incendie

Sauf clause contraire, le locataire ne répond des dégâts consécutifs à l'incendie qu'en cas de faute prouvée par le bailleur.

Par un arrêt du 26 janvier 2022, la Cour de cassation confirme que les articles 1733 et 1734 du code civil ne sont pas applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. En conséquence, la présomption de responsabilité qui pèse habituellement sur le preneur à bail en cas d'incendie (art. 1732 dudit code) y est écartée.

Par ailleurs, sauf clause contraire expresse du bail relevant du droit local, le locataire ne répond des dégradations ou des pertes consécutives à l'incendie que si le bailleur prouve qu'il a commis une faute à l'origine de celui-ci.

Dans le cas présent, à la suite d'un incendie survenu le 14 mars 2015 dans des locaux commerciaux situés à Montigny-lès-Metz (Moselle), un preneur à bail a donné congé à la bailleuse le 14 novembre 2015, date d'expiration de la première période triennale de son bail. La bailleuse l'a ensuite assigné en lui demandant notamment de payer les réparations rendues nécessaires à la suite de l'incendie.

La demande a été accueillie favorablement par la cour d'appel aux motifs que le bail prévoyait que les réparations étaient à la charge du preneur, sauf pour le gros œuvre qui devait être exécuté par le bailleur. La troisième chambre civile exerce toutefois sa censure, au vu de l'article 72 de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements susmentionnés.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 26 janv.
2022, n° 20-17.715

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.