



IMMOBILIER

#102
JUN
2021

Dans ce numéro

- # Bail
- # Construction
- # Propriété

#BAIL

● Colocation : pas de solidarité pour les créances tardives

Le colocataire solidaire sortant ne saurait être condamné à verser une somme au bailleur au titre de la remise en état des lieux, dès lors que la créance de celui-ci est née après l'expiration de l'obligation solidaire.

Les membres d'un couple (ni marié ni pacsé) copreneurs solidaires d'une maison d'habitation s'étaient séparés en cours de bail. L'un d'entre eux avait délivré congé plus de huit mois avant le second. Au départ de ce dernier, un état des lieux de sortie avait été dressé laissant apparaître des dégradations. Un arriéré de loyers et de charges était également apparu lors de la régularisation. Le bailleur ayant assigné les deux colocataires en paiement de son dû, le premier d'entre eux réfuta être redevable de quelque somme que ce soit.

Il affirmait ainsi « que ne peuvent être mis à la charge du colocataire qui a donné congé la réparation de dégradations dont il n'est pas constaté qu'elles sont survenues avant la fin de la période de solidarité ». En l'occurrence, le délai de solidarité (de six mois à compter de la date d'effet du congé) était expiré au jour de l'état des lieux de sortie.

Si le juge d'appel a condamné le demandeur à payer une certaine somme arrêlée au jour de l'établissement de l'état des lieux, c'est au motif que la somme correspond à un prorata au jour où s'est achevée sa solidarité, du montant total, suffisamment justifié par un tableau récapitulatif de régularisation des charges et des devis des travaux de remise en état. La Cour de cassation n'est toutefois pas de cet avis, dès lors que « la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux était née après l'expiration de l'obligation solidaire ».

La Cour indique par ailleurs que le dépôt de garantie a notamment pour objet de garantir le paiement du loyer.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 8 avr. 2021, n° 19-23.343

#CONSTRUCTION

● Absence de réception tacite en cas de contestation de la qualité des travaux

L'absence de réception tacite peut être déduite des contestations constantes de la qualité des travaux exécutés et de la demande d'une expertise judiciaire pour établir les manquements de l'entrepreneur, nonobstant la prise de possession et le paiement des premières factures.

Une entreprise se voit confier la réfection d'un système de chauffage, l'installation d'une pompe à chaleur et la modification du réseau existant. Seule une partie des travaux est exécutée et payée, et un nouveau devis est conclu pour ceux restant à effectuer. L'installation entre en service mais connaît des dysfonctionnements, engendrant un nouvel accord sur les travaux à réaliser. Face à la carence de l'entreprise, les maîtres de l'ouvrage font constater par huissier l'état des travaux et adressent une sommation de procéder à l'adaptation du système de chauffage. Après expertise, ils assignent le liquidateur judiciaire de l'entreprise et son assureur en indemnisation sur le fondement de la garantie décennale.

Les maîtres d'ouvrage critiquaient l'arrêt d'appel pour n'avoir pas retenu la réception tacite alors que la prise de possession des ouvrages et le paiement des travaux avaient été constatés. La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle énonce que la cour d'appel avait pu souverainement déduire des contestations constantes relatives à la qualité des travaux et de l'expertise judiciaire sollicitée pour établir les manquements

→ Civ. 3^e, 1er avr. 2021, n° 20-14.975

↳ de l'entrepreneur que la volonté des maîtres d'ouvrage de prendre réception de l'ouvrage était équivoque. La cour d'appel s'était en particulier fondée sur les diverses sommations faites à l'entrepreneur d'achever les travaux, ainsi que sur la motivation de la demande d'expertise qui ne tendait pas à constater l'atteinte à la solidité ou l'impropriété à la destination de l'ouvrage, critère de la garantie décennale. Elle en a déduit que les maîtres de l'ouvrage tenaient l'ouvrage pour inachevé et inadapté. La réception mettant fin aux rapports contractuels, elle suppose que les maîtres d'ouvrage aient estimé que l'entrepreneur avait exécuté ses missions. Cette circonstance n'était pas présente ici, selon les juges.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● Imprescriptibilité de l'action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre

L'action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre constitue une action en revendication qui n'est pas susceptible de prescription, confirme la Cour de cassation.

Le 13 janvier 1975, un logement avait été mis à la disposition d'une salariée par son employeur à titre d'accessoire à son contrat de travail, conclu le 21 septembre 1962. La salariée a pris sa retraite le 31 juillet 2004, tout en continuant à occuper les lieux. Souhaitant vendre le logement libre d'occupation, son ancien employeur lui a délivré, le 25 juillet 2014, un congé à effet du 31 juillet 2015. L'ancienne salariée a refusé de quitter les lieux en se prévalant d'un bail d'habitation. Elle a alors été assignée en expulsion.

L'action était-elle irrecevable comme prescrite ? C'est ce qu'a déclaré la cour d'appel, aux motifs qu'il s'agissait d'une action personnelle soumise à la prescription quinquennale de droit commun, dès lors qu'elle dérivait d'un contrat. C'était toutefois méconnaître les articles 544 et 2227 du code civil, juge la troisième chambre civile. En effet, « selon le premier de ces textes, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Selon le second, le droit de propriété est imprescriptible ». Or il est de jurisprudence constante que la revendication est l'action par laquelle le demandeur, invoquant sa qualité de propriétaire, réclame à celui qui la détient la restitution de son bien. Ainsi, « l'action en expulsion d'un occupant sans droit ni titre, fondée sur le droit de propriété, constitue une action en revendication qui n'est pas susceptible de prescription ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 25 mars
2021, n° 20-10.947



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.