



Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Construction

Assurance

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Travaux illicites, négligence fautive du syndicat et prescription acquisitive

L'absence de déclaration d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement du mur extérieur d'un immeuble soumis au statut de la copropriété par l'assemblée générale des copropriétaires ne font pas obstacle à l'acquisition par prescription d'une servitude de vue sur le fonds voisin.

Un copropriétaire avait créé plusieurs vues dans le mur extérieur de la copropriété, sans autorisation préalable du syndicat de copropriétaires et sans respecter les distances exigées par le code civil, et avait aménagé une terrasse débordant sur le fonds voisin. Le propriétaire de ce fonds a assigné le syndicat de copropriétaires en suppression des ouvertures, cessation de l'empiètement et versement de dommages et intérêts en réparation des préjudices qui en résultaient. La cour d'appel a fait droit à ces demandes.

Concernant la responsabilité du syndicat, la Cour de cassation indique qu'il appartient à ce dernier, informé des ouvertures illicites pratiquées dans un mur partie commune de la copropriété sans son autorisation donnant sur le fonds voisin et susceptible de préjudicier à celui-ci, de le mettre en demeure de rétablir les lieux dans leur état initial. Elle approuve la cour d'appel qui, ayant caractérisé la faute du syndicat dans la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, a retenu que cette négligence fautive avait contribué à la réalisation du préjudice invoqué par la résidence voisine résultant de l'atteinte à son droit de propriété et des troubles anormaux du voisinage générés par l'activité commerciale des locataires.

En revanche, la haute juridiction censure l'arrêt d'appel s'agissant des ouvertures dans le mur.

Alors que le copropriétaire s'opposait à la remise en état de la façade au motif que les ouvertures étaient percées depuis plus de trente ans et qu'il avait donc acquis, par prescription, une servitude de vue, les juges du second degré l'avaient néanmoins condamné. Ils avaient retenu que la possession s'établissait sur des actes illicites ou irréguliers, puisque les travaux n'avaient été précédés d'aucune déclaration d'urbanisme ni d'autorisation du syndicat de copropriétaires, du propriétaire voisin ou de la mairie. La Cour de cassation réaffirme toutefois qu'« une servitude de vue constitue une servitude continue et apparente qui existe du fait même de la présence de l'ouverture donnant sur l'héritage d'autrui et dont la possession subsiste tant qu'elle n'est pas matériellement contredite ». Elle ajoute que « l'absence de déclaration préalable d'urbanisme et le défaut d'autorisation des travaux de percement par l'assemblée générale des copropriétaires ne font pas obstacle à l'acquisition d'une servitude de vue par prescription ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 21 avr. 2022, n° 21-12.240

#CONSTRUCTION

● Opposabilité d'une cession de créance irrégulière en cas de sous-traitance

L'indemnisation du sous-traitant par le maître de l'ouvrage sur le fondement quasi délictuel ne le plaçant pas en conflit avec le cessionnaire, le maître de l'ouvrage ne peut invoquer à l'égard du cessionnaire l'inopposabilité de la cession de créance irrégulière.

La loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance protège le sous-traitant de l'entrepreneur défaillant au moyen de l'action directe en paiement envers le maître d'ouvrage. À cela s'ajoute l'interdiction de cession ou de nantissement de créance des travaux que l'entrepreneur principal a sous-traités, sauf en cas de

↳ cautionnement personnel et solidaire au profit du sous-traitant. Dès lors, qu'en est-il de l'action indemnitaire du sous-traitant à l'encontre du maître d'ouvrage lorsqu'elle est exercée en concours avec le paiement du marché de travaux sollicité par une banque cessionnaire ?

Dans l'affaire ici commentée, l'entrepreneur avait sous-traité le gros œuvre d'un marché de travaux contracté avec une société avant de céder l'intégralité de la créance à une banque, puis avait été placé en liquidation judiciaire. Souhaitant être dispensé du paiement initialement convenu, et en l'absence de cautionnement au profit du sous-traitant, le maître d'ouvrage invoquait l'inopposabilité de la cession de créance des travaux sous-traités. Le sous-traitant reprochait quant à lui au maître d'ouvrage de ne pas avoir exécuté les obligations imposées par l'article 14-1 de la loi de 1975 en cas de défaillance de l'entrepreneur, en l'occurrence l'absence d'acceptation du sous-traitant et d'agrément de ses conditions de paiement. Or, en présence d'un sous-traité suivi d'une cession de créance, les rapports entre le cessionnaire et le maître de l'ouvrage sont logiquement gouvernés par le principe de l'inopposabilité de la cession faite en fraude des droits du sous-traitant.

Aussi la Cour de cassation énonce-t-elle qu'à défaut d'action directe, le sous-traitant qui agit en indemnisation de son préjudice sur le fondement quasi-délictuel de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 n'est pas en conflit avec le cessionnaire pour l'attribution des sommes dues par le maître d'ouvrage en exécution du marché de travaux. Elle déduit de cette absence de conflit l'impossibilité pour le maître d'ouvrage de s'opposer à l'action en paiement de la banque. Le maître d'ouvrage, débiteur cédé, reste donc tenu de payer au cessionnaire le prix des travaux que le cédant n'a pourtant pas réalisés lui-même.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 16 mars
2022, n° 20-22.037

#ASSURANCE

● Responsabilité de plein droit du propriétaire pour trouble anormal du voisinage

L'action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, responsable de plein droit.

L'usufruitière d'un pavillon déclare à son assureur un dégât des eaux, puis assigne sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage les propriétaires du pavillon voisin, ainsi que leurs prédécesseurs, en réalisation des travaux rendus nécessaires par les infiltrations et en paiement de dommages-intérêts. La cour d'appel déclare les propriétaires actuels responsables sur le fondement de ladite théorie dans la proportion de 60 % des désordres affectant le pavillon de la demanderesse. Elle rejette, par ailleurs, les demandes adressées par ces derniers contre leur assureur, aux motifs que « le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage, en l'espèce les fuites sur le réseau des canalisations enterrées de la propriété de M. et M^{me} F, dont l'origine remonte à 1997 et 2005, soit antérieurement au 25 janvier 2007, date de prise d'effet de l'assurance multirisques habitation ». Elle considère, en outre, que les conditions générales du contrat d'assurance ne couvrent pas les dommages provenant d'une canalisation enterrée chez l'assuré et qu'il s'agit là d'une clause de non-garantie, laquelle n'a pas à répondre au formalisme édicté par l'article L. 112-4 du code des assurances. Qu'en dit la Cour de cassation ? La haute juridiction affirme tout d'abord que l'« action fondée sur un trouble anormal du voisinage est une action en responsabilité civile extracontractuelle qui, indépendamment de toute faute, permet à la victime de demander réparation au propriétaire de l'immeuble à l'origine du trouble, responsable de plein droit ». Elle en conclut que la responsabilité des voisins devait être retenue, le fait qu'ils n'aient pas été propriétaires de ce fonds au moment où les infiltrations avaient commencé à se produire n'étant pas dirimant.

La Cour souligne ensuite qu'en application de l'article L. 124-5 du code des assurances, la garantie est, selon le choix des parties, déclenchée soit par le fait dommageable, soit par la réclamation, et que, dans les assurances « dégâts des eaux », l'assureur est tenu à garantie, dès lors que le sinistre est survenu pendant la période de validité du contrat d'assurance. Par conséquent, les juges du fond ne pouvaient rejeter la demande de garantie formulée par les voisins contre leur assureur.

Enfin, la troisième chambre civile rappelle que les clauses des polices édictant des exclusions ne sont valables que si elles sont mentionnées en caractères très apparents (art. L. 112-4 du code des assurances), et si elles sont formelles et limitées (art. L. 113-1). En l'occurrence, la cour d'appel aurait donc dû rechercher si les exclusions de garantie mentionnaient expressément les dégâts des eaux provenant de conduites enterrées, à défaut de quoi ceux-ci faisaient l'objet d'une exclusion indirecte.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 16 mars
2022, n° 18-23.954



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.