



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Marchés de travaux

# Bail

# Expropriation

## #MARCHÉS DE TRAVAUX

### ● Point de départ de la prescription de l'action en paiement de travaux

*Le délai de prescription biennale de l'action en paiement des entrepreneurs à l'égard des maîtres de l'ouvrage ayant la qualité de consommateur court à compter de l'achèvement des travaux, sauf si la loi ou le contrat en dispose autrement.*

Une entreprise se voit confier des travaux de construction d'un mur de soutènement et de réfection de terrasse. Le 19 décembre 2011, année de l'achèvement des travaux, elle adresse une facture du solde des travaux au maître de l'ouvrage. Celui-ci refuse de l'acquiescer et organise une expertise amiable contradictoire, pour laquelle un rapport d'expertise est établi le 17 décembre 2012. L'entreprise assigne le maître de l'ouvrage en paiement du solde des travaux le 23 septembre 2014. La cour d'appel déclare sa demande irrecevable, au motif qu'elle est prescrite car intervenant plus de deux ans après la facturation des travaux. Au soutien de son pourvoi, l'entreprise avance qu'il y a lieu de retenir la date à laquelle la créance constituée du solde du prix était devenue exigible, c'est-à-dire à l'issue de l'expertise amiable.

La troisième chambre civile ne retient aucun de ces deux événements. Elle indique qu'au regard de l'article 2224 du code civil, dont l'application a été admise pour déterminer le point de départ du délai de l'article L. 137-2, devenu L. 218-2 du code de la consommation, il convient de « prendre en compte la date de la connaissance des faits qui permet au professionnel d'exercer son action, laquelle est caractérisée, hormis les cas où le contrat ou la loi en disposent autrement, par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations, cette circonstance rendant sa créance exigible ». Elle s'aligne ainsi sur les positions de la chambre commerciale et de la première chambre civile.

En l'occurrence, les travaux avaient été réalisés en 2011. L'action introduite le 23 septembre 2014, plus de deux ans après leur achèvement, était par conséquent prescrite.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2023,  
n° 21-23.176

## #BAIL

### ● Meublé touristique : l'accord du bailleur ne suffit pas !

*Le locataire qui sous-loue un local meublé destiné à l'habitation en méconnaissance des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est passible d'une condamnation au paiement d'une amende civile.*

Le code de la construction et de l'habitation assimile la location meublée touristique à un changement d'usage nécessitant une autorisation préalable du maire (art. L. 631-7). À ce titre, l'arrêt commenté indique que le locataire qui, avec l'autorisation du bailleur mais en méconnaissance de ces dispositions, sous-loue un local meublé destiné à l'habitation encourt une condamnation au paiement d'une amende civile, sans pouvoir être garanti par le bailleur.

En l'espèce, il était reproché au bailleur et à la locataire d'un logement de ce type de l'avoir loué de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile. Des juges du fond avaient condamné les intéressés à payer une amende, en application de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation. La locataire contestait sa condamnation au motif que la sous-location étant autorisée par le bail, c'est au bailleur qu'il revenait d'obtenir l'autorisation requise. Par ailleurs, elle sollicitait la garantie de cette condamnation par le bailleur, sur le fondement de l'obligation de celui-ci de garantir au preneur, pendant toute la durée du bail, la jouissance des locaux selon leur destination contractuelle.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 févr. 2023,  
n° 22-10.187

- ↳ La Cour de cassation repousse toutefois ces deux doléances. En premier lieu, la locataire devait s'assurer elle-même de l'obtention de l'autorisation du changement d'usage, et l'avenant au bail selon lequel le bailleur lui aurait garanti la licéité de la location meublée de courtes durées ne peut l'exonérer de sa responsabilité. En second lieu, la Cour retient qu'au terme d'une interprétation souveraine du contrat, les juges du fond ont pu estimer que la locataire avait toute latitude pour mettre en place une location conforme aux textes, et en déduire que la garantie de délivrance du bailleur ne pouvait l'exonérer de sa responsabilité de ce chef.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

## #EXPROPRIATION

### • Date de référence en cas de droit de préemption urbain

*Lorsque le bien exproprié est un terrain à bâtir soumis au droit de préemption, la date de référence pour déterminer l'usage effectif du bien est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme.*

Il s'agit là d'une dérogation à l'article L. 322-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, souligne la Cour de cassation.

Dans cette affaire, la cour d'appel de Rennes avait fixé le montant des indemnités revenant au requérant au titre de l'expropriation, au profit de la société d'économie mixte Loire-Atlantique développement, d'un terrain à bâtir lui appartenant, situé dans un périmètre soumis au droit de préemption urbain. La date de référence retenue était celle correspondant à la dernière modification du plan local d'urbanisme intéressant la zone concernée.

La Cour de cassation approuve. Elle rejette par là même l'argument du requérant selon lequel, conformément à l'article L. 322-3 précité, la date de référence pour apprécier la qualification de terrain à bâtir d'un bien exproprié doit être fixée un an avant l'ouverture de l'enquête publique.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2023,  
n° 22-11.467



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre 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.