



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Assurance

Propriété

#BAIL

● Mention et appréciation des motifs du congé pour reprise

Pour apprécier, au jour de la délivrance du congé, le caractère réel et sérieux de l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale, le juge peut tenir compte d'éléments postérieurs, dès lors qu'ils sont de nature à établir cette intention.

Un propriétaire délivre à ses locataires un congé pour reprise. Guère enthousiastes à l'idée de devoir quitter le logement qu'ils occupent, ceux-ci contestent la validité du congé. Ils invoquent, d'une part, l'absence de justification, dans le corps de l'acte, de l'intention du bailleur de reprendre les lieux et, d'autre part, l'ineffectivité de la reprise. En vain.

La Cour de cassation affirme que l'obligation légale de justifier, dans le congé, du caractère réel et sérieux de la décision de reprise (art. 15 de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989) n'est pas édictée à peine de nullité. Elle indique en outre que lorsqu'il apprécie l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale, le juge du fond peut tenir compte d'éléments postérieurs à la date de délivrance du congé dès lors qu'ils sont de nature à établir cette intention.

Dans cette affaire, précisément, le bailleur entendait emménager de nouveau dans les lieux tout en conservant une résidence secondaire dans un autre département. Et ce n'est qu'au vu du refus des locataires de quitter le bien qu'il a dû se résoudre à intenter une action en justice aux fins d'obtenir leur expulsion. Ceux-ci ne pouvaient dès lors lui reprocher, notamment, d'avoir tardé à souscrire des contrats de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, ou de ne pas avoir immédiatement entrepris des travaux dans le logement.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 12 oct. 2023, n° 22-18.580

#ASSURANCE

● Prescription de l'action directe du maître d'ouvrage contre l'assureur

L'action directe du maître de l'ouvrage contre l'assureur peut être prolongée au-delà de dix ans si l'assureur est encore exposé au recours de son assuré.

En l'occurrence, le maître d'ouvrage avait confié à une société, assurée par Groupama, des travaux de réfection de la toiture d'un bâtiment. La réception de l'ouvrage est intervenue le 4 juillet 2006. Se plaignant de désordres, le maître d'ouvrage a assigné la société en référé-expertise le 4 avril 2012, puis au fond le 3 février 2016. Quant à l'assureur, il est intervenu volontairement à l'instance le 9 mars 2016. Le maître d'ouvrage a enfin formé des demandes contre l'assureur par conclusions notifiées le 2 mars 2017.

Amenée à se prononcer, la troisième chambre civile rappelle que si les articles 1792-4-1 et 1792-4-3 du code civil enferment l'action du maître d'ouvrage contre le constructeur en réparation des désordres dans un délai de forclusion de dix ans, l'article L. 124-3 du code des assurances prévoit que l'action directe du maître d'ouvrage contre l'assureur du responsable se prescrit par le même délai tout en ayant la possibilité d'être prolongée tant que l'assureur est exposé au recours de son assuré. Aussi, selon l'article L. 114-1, alinéa 3, de ce dernier code, lorsque l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers,

→ Civ. 3^e, 14 sept. 2023, n° 22-21.493

↳ elle se prescrit dans un délai de deux ans à compter du jour où le tiers a exercé une action contre l'assuré responsable, ou le jour où il a été indemnisé par ce dernier. Enfin, réaffirme la Cour, selon une jurisprudence constante, une action en référé peut être qualifiée d'action en justice au sens de l'article L. 114-1, alinéa 3, précité. À ce titre, cette qualification peut être retenue à l'égard d'une action en référé-expertise, comme en l'espèce, et fait courir la prescription biennale de l'assuré contre son assureur. En conséquence, la cour d'appel a ici violé l'ensemble de ces textes puisqu'elle n'a pas constaté qu'à la date de l'assignation délivré par le maître d'ouvrage, l'assureur était encore soumis au recours de son assuré qui avait été assigné en référé-expertise le 4 avril 2012.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● Coût des travaux prescrits sur le fonds voisin : quelle indemnisation ?

À défaut d'accord des parties, la victime d'un dommage ne peut être indemnisée du coût de travaux devant être effectués sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire.

Un arrêt rendu le 14 septembre 2023 donne l'occasion à la Cour de cassation de se prononcer sur la nature du préjudice subi par le propriétaire d'un fonds à raison de l'inertie de son voisin, lorsque ce dernier s'oppose à la mise en œuvre des travaux rendus nécessaires par la configuration des lieux et devant être effectués sur son sol.

Dans le cas présent, le propriétaire de parcelles viticoles avait procédé à un décaissement de son terrain pour y planter de nouvelles vignes. La parcelle voisine, située en surplomb, s'en était trouvée fragilisée. Et si le propriétaire du fonds situé en aval a effectué des travaux à la suite de décisions judiciaires, il ne s'est toutefois jamais conformé aux prescriptions des différents experts. Le risque d'affaissement du terrain voisin, dès lors, perdurait. Aussi, la cour d'appel a condamné le propriétaire du fonds situé en aval à verser à son voisin une somme afin qu'il réalise lui-même les travaux appropriés.

La troisième chambre civile s'oppose néanmoins à cette solution et casse l'arrêt d'appel, au visa de l'article 544 et de l'ancien article 1382 (désormais 1240) du code civil. Elle énonce « qu'à défaut d'accord des parties, la victime d'un dommage ne peut être indemnisée du coût de travaux devant être effectués sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire ».

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 14 sept. 2023,
n° 22-15.750



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.