



Dans ce numéro

#Bail

Construction

Urbanisme

#BAIL

● Bail à construction : sort des contrats de location

Conformément à l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version antérieure à celle issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, tous les contrats de location conclus par le preneur d'un bail à construction s'éteignent lorsque le bail arrive à terme.

Des particuliers deviennent propriétaires de parts d'une société civile d'attribution ayant pour objet l'acquisition d'un terrain. Celui-ci est donné à bail à construction, pour une durée de vingt-cinq ans, à une société de HLM, qui s'engage à faire édifier des logements, à les entretenir et à les louer pour la durée du bail, qui expire le 19 juillet 2010. À son terme, les ayants droit des porteurs des parts sociales deviennent propriétaires des trois appartements construits, mais ces derniers sont encore occupés par les locataires de la société de HLM. Celle-ci est alors assignée et condamnée à indemnisation, pour manquement à son obligation de restituer les lieux libres de tout occupant.

L'arrêt de la Cour de cassation est ainsi rendu au visa de l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable aux faits litigieux, aux termes duquel les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail ; ce que le présent bail à construction rappelait lui-même dans ses stipulations. Or, la haute juridiction considère que seule la société de HLM « pouvait fixer le terme des baux qu'elle avait consentis sur les appartements ». Le bail à construction ayant été conclu à compter du 19 juillet 1985, pour une durée de vingt-cinq ans, il expirait le 19 juillet 2010, tandis que les appartements n'ont été restitués à leurs propriétaires qu'en novembre 2010 et novembre 2011. Partant, « la cour d'appel en a exactement déduit que la société de HLM avait manqué à son obligation de restituer les lieux libres de tous occupants », ce qui justifie qu'elle soit condamnée à indemniser les propriétaires.

Précisons néanmoins que depuis la loi ALUR de 2014, les baux d'habitation (tels que régis par la loi du 6 juillet 1989) ne sont plus impactés par l'extinction du bail à construction : ils sont opposables au propriétaire du bien et peuvent se poursuivre jusqu'à leur terme.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#CONSTRUCTION

● Conditions de la réception tacite des travaux

Dans le prolongement d'un arrêt rendu le 30 janvier dernier, la Cour de cassation confirme qu'en l'absence de réception expresse, la prise de possession et le paiement des travaux par le maître d'ouvrage font présumer sa volonté non équivoque de réceptionner l'ouvrage.

Un couple de particuliers confie l'installation d'un système complexe de chauffage par géothermie à un constructeur, assuré en responsabilité décennale. Confrontés à des dysfonctionnements, les maîtres d'ouvrage assignent en indemnisation le mandataire liquidateur de l'entreprise de construction, ainsi que l'assureur de cette dernière, sur le fondement de la responsabilité décennale du chauffagiste.

Leur demande est rejetée par les juges du fond, en l'absence de preuve d'une réception des travaux : aucun acte formalisant une réception contradictoire n'a été établi entre les parties et l'existence d'une réception tacite n'est pas rapportée. En effet, après avoir rappelé qu'une réception tacite peut être retenue si la preuve

→ Civ. 3e, 4 avr. 2019,
FS-P+B+I, n° 18-14.049

→ Civ. 3e, 18 avr. 2019,
FS-P+B+I, n° 18.13.734



↳ est rapportée d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage sans réserves, les juges considèrent que si les propriétaires ont bien pris possession de l'installation de chauffage et que le prix a été presque intégralement payé, ces deux éléments ne suffisent pas à caractériser une telle volonté. La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Elle casse l'arrêt au motif qu'« en vertu de [l'article 1792-6 du code civil], la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#URBANISME

● Construction illicite : action civile autonome de la commune

En cas de méconnaissance des règles d'urbanisme, une commune dispose d'une action civile autonome qui ne nécessite pas la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières.

Une fois le délai de prescription de l'action publique écoulé - lequel délai est de trois ans -, une construction irrégulière doit être regardée comme régulièrement édifiée. Néanmoins, alors même que l'action publique est prescrite, les maires peuvent exercer l'action civile dans un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux (C. urb., art. L. 480-14).

Dans une affaire où la commune de Lovagny avait assigné une société en démolition de ses biens construits sans autorisation, la troisième chambre civile rappelle que l'action attribuée à la commune par le code de l'urbanisme est destinée à faire cesser une situation illicite. Ainsi rejette-t-elle le recours de la société contre l'arrêt de la cour d'appel de Chambéry qui, pour juger valable la demande en démolition, a retenu à bon droit que « la commune disposait d'une action autonome ne nécessitant pas la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
Civ. 3e, 16 mai 2019,
FS-P+B+I, n° 17-31.757
.....



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.