



## Dans ce numéro

# Construction

# Bail

# Propriété

## #CONSTRUCTION

### ● Réception partielle et réception tacite : mise au point jurisprudentielle

*L'achèvement de la totalité de l'ouvrage n'est pas une condition de la prise de possession d'un lot et de sa réception. Par ailleurs, le paiement intégral d'un lot et sa prise de possession par le maître d'ouvrage valent présomption de réception tacite.*

Un particulier confia, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux de terrassement et de gros œuvre à un entrepreneur du bâtiment, qu'il paya en totalité. À la suite de la survenance de désordres, qui nécessitèrent l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire, le maître d'ouvrage assigna en responsabilité l'entrepreneur, ainsi que son assureur en responsabilité décennale.

Cassant l'arrêt d'appel au visa de l'article 1792-6 du code civil, la Cour rappelle d'abord que « l'achèvement de la totalité de l'ouvrage n'est pas une condition de la prise de possession d'un lot et de sa réception ». En effet, la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi, pas plus qu'elle ne s'inscrit en contradiction avec le principe d'unicité de la réception. Ce principe interdit seulement la réception échelonnée de travaux à l'intérieur d'un même lot, non la réception de lots séparés, autonomes et distincts.

La troisième chambre civile énonce ensuite – et surtout – que « le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et sa prise de possession par le maître d'ouvrage valent présomption de réception tacite ». Il s'agit là d'un renversement de la charge de la preuve : la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux n'a plus à être démontrée, sauf à ce que celui qui conteste la réception tacite prouve que cette volonté fait défaut.

Au demeurant, la prise de possession ne s'entend pas uniquement de l'installation dans l'ouvrage achevé. Elle peut également désigner, comme en l'espèce, l'initiative prise par le maître d'ouvrage de faire intervenir une nouvelle entreprise sur un lot achevé, impliquant par là-même que la prestation contractuelle confiée à la première entreprise est terminée.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #BAIL

### ● Incidences de la transmission du bail

*La condamnation d'un bailleur à la réalisation de travaux, au titre de son obligation de délivrance conforme à la destination de la chose louée, se transmet à l'adjudicataire de l'immeuble objet du bail.*

Les deux bailleurs successifs d'un local peuvent-ils être condamnés *in solidum* pour un manquement à l'obligation de délivrance qui a pris naissance avant la vente et qui a perduré après le transfert de propriété du bien ? Telle était, en substance, la question soumise ici à la Cour de cassation.

En l'espèce, le propriétaire d'un immeuble avait consenti un bail à usage commercial et d'habitation à une société. Les locaux n'étant pas conformes, le bailleur fut condamné à faire réaliser des travaux sur l'immeuble par un jugement du 26 avril 2016. Environ deux mois plus tard, l'immeuble fit l'objet d'une vente aux enchères publiques. Les travaux n'ayant toutefois pas été effectués, le preneur assigna à la fois l'ancien bailleur et l'adjudicataire, en sa qualité de nouveau bailleur, afin qu'ils soient condamnés *in solidum* à la réalisation de ces travaux.

Les juges font droit à cette demande : l'adjudicataire est solidairement tenu des réparations judiciairement imposées au bailleur précédent, en raison de la transmission du contrat de bail opérée par l'adjudication.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3e, 30 janv. 2019, FS-P+B+I, n° 18-10.197

→ Civ. 3e, 21 févr. 2019, FS-P+B+I, n° 18-11.553

## ↳ #PROPRIÉTÉ

### • Un incendie n'est pas (juridiquement) un trouble du voisinage !

*La responsabilité du fait des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage ne peut être étendue au cas de communication d'un incendie entre immeubles voisins, lequel est régi par les dispositions de l'article 1242, alinéa 2, du code civil.*

En l'occurrence, un incendie s'était déclaré dans un atelier de peinture en raison d'un court-circuit électrique et s'était propagé à l'appartement situé au-dessus. Les propriétaires de l'appartement endommagé avaient assigné les propriétaires du local, la société preneuse à bail (représentée par un mandataire liquidateur dans l'instance), ainsi que son assureur pour voir leurs préjudices indemnisés. Mais le pouvaient-ils sur le fondement du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage ? L'intérêt était, pour les demandeurs, de n'avoir à démontrer que l'anormalité du trouble subi, à l'exclusion d'une quelconque faute de l'occupant...

Les juges ne s'y laissent pas prendre. La haute juridiction approuve ainsi le raisonnement de la cour d'appel, au terme duquel « la responsabilité du fait des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage ne pouvait être étendue au cas de communication d'un incendie entre immeubles voisins, lequel est régi par les dispositions de l'article 1384, devenu 1242, alinéa 2 ».

Pour mémoire, cet article dispose que « celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable ».

.....  
→ Civ. 2e, 7 févr. 2019,  
F-P+B, n° 18-10.727  
.....

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*



#### 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.