



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Assurance

#Construction

#Propriété

#ASSURANCE

• Montant du recours subrogatoire exercé par l'assureur dommages-ouvrage

Le recours subrogatoire de l'assureur dommages-ouvrage ne peut excéder la somme à laquelle l'assuré peut prétendre au titre de la réparation des désordres de nature décennale, même si, en raison du non-respect de ses obligations légales, l'assureur dommages-ouvrage a été condamné à payer une somme supérieure.

Selon l'article L. 121-12 du code des assurances, l'assureur ayant payé l'indemnité est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur. Évidemment, une telle disposition s'applique à l'assureur dommages-ouvrage. Contraint de préfinancer les travaux de nature décennale, il sera subrogé dans les droits de l'assuré. Et sur ce point, cette décision de la troisième chambre civile rendue le 22 octobre 2014 se révèle particulièrement intéressante, dans la mesure où elle précise la mesure de l'assiette de la subrogation.

Ainsi, selon la Cour, le recours subrogatoire ne pourra excéder la somme à laquelle l'assuré peut prétendre au titre de la réparation des désordres de nature décennale, même si, en raison du non-respect de ses obligations légales, il a été condamné à une somme supérieure. En d'autres termes, sur le fondement de la subrogation, il est possible que l'assureur puisse obtenir, en remboursement, un montant moindre que celui dont il s'est acquitté. Stricto sensu, le recours subrogatoire n'intervient alors pas en fonction du paiement, mais à la mesure de l'indemnité. C'était le cas en l'espèce étant donné que l'assureur avait vu le montant de son recours limité par la cour d'appel.

On savait déjà que la recevabilité du recours subrogatoire n'était pas limitée aux montants effectivement employés par le maître de l'ouvrage à la reprise des désordres. On sait désormais qu'en revanche, il est tout de même limité à la somme à laquelle peut prétendre l'assuré au titre des désordres de nature décennale. Et force est de constater qu'une telle solution n'étonne guère. En effet, peu importe que l'assureur ait été condamné à une somme supérieure. Si l'augmentation de son montant provient du non-respect de ses obligations légales, la subrogation ne peut opérer pour la fraction y correspondant. Dans cette éventualité, l'assureur n'exerce pas les droits de l'assuré, étant donné qu'une partie de ce qu'il réclame est de son propre fait, et non de celui de l'assuré. En somme, il ne s'agit pas, littéralement, de l'indemnité qui correspond à la réparation qu'est en droit d'attendre l'assuré et permettant de reprendre les désordres de nature décennale. Quand celle-ci est augmentée en raison du non-respect de ses obligations légales, il paraît bien naturel que l'assureur ne puisse en récupérer le montant sur le(s) fautif(s), ce qui reviendrait sinon à l'exonérer financièrement de l'erreur qu'il a commise. Il n'est pas admissible que l'assureur obtienne remboursement, par la voie du recours subrogatoire, des conséquences pécuniaires du non-respect de ses obligations légales, ce qui reviendrait alors à faire de la subrogation un instrument d'enrichissement indirect.

→ Civ. 3^e, 22 oct. 2014, FS-P+B, n° 13-24.420

#CONSTRUCTION

• Constructeur de maisons individuelles et délit de non-restitution des sommes versées

L'article L. 312-35 du code de la consommation énumère de façon limitative les personnes susceptibles de commettre le délit qu'il prévoit. Le constructeur de maison individuelle n'y figurant pas, il ne peut être poursuivi de ce chef.



↳ En l'espèce, le gérant d'une société proposant des contrats dit « d'assistance à maître d'ouvrage » avait été poursuivi, d'une part, pour avoir exécuté des travaux de construction, sans garantie de livraison (C. constr., art. L. 241-8) et, d'autre part, pour avoir omis de procéder au remboursement des sommes versées pour la construction de maisons individuelles alors que le prêt n'avait pas pu être conclu (C. consom., art. L. 312-35). Le prévenu, condamné en première instance puis en appel, avait formé un pourvoi en cassation.

Dans un premier moyen, il critiquait la caractérisation de l'infraction prévue par l'article L. 241-8 du code de la construction réprimant celui qui construit une maison individuelle sans garantie de livraison. L'auteur du pourvoi indiquait, en premier lieu, que le contrat proposé ne pouvait pas être qualifié de contrat de construction car il laissait la liberté au maître d'ouvrage d'accepter la proposition de plan ou de confier le dessin des plans à un architecte et, en second lieu, que les clients gardaient la maîtrise du choix des entreprises chargées de l'exécution des travaux. La Cour de cassation rejette le moyen en renvoyant à l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des faits et circonstances de la cause.

Dans un second moyen, l'intéressé critiquait sa condamnation du chef de l'infraction réprimée par l'article L. 312-35 du code de la consommation, au motif qu'il n'était ni vendeur d'immeuble ni prêteur de deniers. Rappelons que l'article L. 312-35 de ce code réprime le défaut de restitution des sommes versées en vue d'un crédit immobilier lorsque l'infraction est commise par le prêteur (C. consom., art. L. 312-14, al. 1er), le vendeur (C. consom., art. L. 312-16) ou le bailleur (C. consom., art. L. 312-30). En effet, l'absence de réalisation de l'opération envisagée interdit à ceux-ci de conserver les sommes versées par l'emprunteur, l'acquéreur ou le preneur. Pour déclarer le prévenu coupable de cette infraction, la cour d'appel avait indiqué que l'article L. 312-35 était applicable à tout crédit immobilier sollicité en vue de l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble à usage d'habitation ou de la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Elle avait donc estimé que ce texte était applicable au constructeur de maisons individuelles. La censure de la Cour de cassation était alors inévitable, en application du principe de l'interprétation stricte de la loi pénale. En effet, l'article L. 312-35 énumère de façon limitative les personnes susceptibles de commettre le délit, parmi lesquelles ne figure pas le constructeur de maison individuelle.

→ Crim. 4 nov. 2014, FS-
P+B, n° 13-88.408

#PROPRIÉTÉ

• L'usage privatif de la chose indivise ne s'accompagne pas nécessairement du paiement d'une indemnité d'occupation

Doit être approuvée la cour d'appel qui a rejeté la demande en indemnité d'occupation dirigée contre un indivisaire, dès lors que l'utilisation faite par celui-ci d'une partie de la chose indivise n'est pas contraire à la destination des lieux et ne porte pas atteinte aux droits égaux et concurrents de l'indivisaire demandeur.

Sans avoir à attendre un éventuel partage, tout indivisaire est en droit de faire cesser les actes accomplis par un autre indivisaire, qui ne respectent pas la destination de l'immeuble ou qui portent atteinte à leurs droits égaux et concurrents sur la chose indivise et d'agir à cet effet, ainsi que pour obtenir réparation du préjudice consécutif auxdits actes. L'action d'un indivisaire à l'égard d'un autre peut donc essentiellement se fonder sur deux moyens : la préservation du bien indivis ou la protection de ses droits sur ce bien.

À cet égard, la privatisation par l'un des coindivisaires de l'usage ou de la jouissance du bien ou d'une partie seulement de celui-ci contrevient à la nature même de l'indivision, ce qui explique qu'en pareille hypothèse le second alinéa de l'article 815-9 du code civil prévoit le versement d'une indemnité d'occupation à défaut de convention contraire. Pour autant, l'enclosure d'une partie du fonds au bénéfice exclusif d'un des indivisaires n'emporte pas de plein droit sa condamnation au paiement d'une contrepartie financière. En effet, la première chambre civile rejette le pourvoi qui reprochait à la cour d'appel de ne pas avoir tiré toutes les conséquences de ses propres constatations en refusant de condamner au versement d'une indemnité d'occupation l'indivisaire qui avait aménagé une partie de la cour commune à son seul usage. Le défendeur avait notamment réalisé un jardin potager et clôturé un poulailler. Après avoir relevé la conformité de ces installations à la destination des lieux (les propriétés respectives des parties ainsi que la cour commune étaient issues de la division d'un même champ agricole), les juges du fond relèvent, d'une part, que le demandeur ne démontrait pas la diminution de son propre usage sur la cour commune par la présence des différents aménagements et, d'autre part, que la clôture du poulailler n'avait eu pour objet que de protéger les gallinacés du chien du demandeur. En conséquence, le comportement de l'indivisaire défendeur n'avait pas porté atteinte aux droits égaux et concurrents du demandeur. La Cour de cassation se satisfait de ces constatations pour rejeter le pourvoi.

Si la lecture des arrêts de rejet n'est jamais la plus simple, il est néanmoins permis de considérer qu'en dépit de la lettre de l'article 815-9 du code civil qui ne subordonne le versement d'une indemnité à aucune autre

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.

↳ condition que l'usage privatif, la première chambre civile n'impose le paiement d'une telle indemnité qu'en présence d'une remise en cause de l'équilibre des droits entre les indivisaires. Faut-il dès lors considérer qu'outre l'utilisation exclusive du bien indivis, il est également nécessaire de démontrer que cet usage porte atteinte aux droits des autres indivisaires ? Par essence, un tel comportement heurte la nature même de l'indivision.

Mais il est vrai qu'en l'espèce l'attitude du défendeur est avant tout une réaction à celle du demandeur. Les juges du fond ont pris soin de souligner que si le poulailler a été clôturé c'est afin de protéger ses occupants du chien de l'autre indivisaire. Ce dernier aurait donc vraisemblablement pu être poursuivi au regard de ce qui apparaît comme une atteinte réciproque aux droits de l'autre partie. Autrement dit, l'équilibre est ici préservé, la Cour de cassation rappelant qu'une telle appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond.

→ Civ. 1^{re}, 5 nov. 2014,
F-P+B, n° 13-11.304



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.