



IMMOBILIER

#58
MARS
2017

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Construction



#BAIL

● Bail d'habitation : l'action du bailleur professionnel se prescrit par trois ans

Le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que la prescription édictée par l'article 7-1 de cette loi est seule applicable à l'action en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés.

La troisième chambre civile précise, dans cet important arrêt, que « le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que la prescription édictée par l'article 7-1 de cette loi est seule applicable à l'action en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés ». Le délai de prescription en la matière est donc de trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. En l'espèce, le bailleur, société d'HLM, poursuivait son cocontractant en paiement de réparations locatives et d'un arriéré de loyer. Il n'avait toutefois pu obtenir gain de cause en première instance, le juge du fond ayant déclaré l'action prescrite en application de l'article L. 137-2 du code de la consommation alors applicable (auj., art. L. 218-2), aux termes duquel l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans.

Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL

● Cotitularité du bail et notification de la proposition de logement

Il résulte de l'article 1751 du code civil que la proposition de logement de la famille consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux donnés à bail doit être adressée par le bailleur à chacun des époux cotitulaires du bail.

Déclarée insalubre, une maison avait été interdite d'habitation de façon immédiate et définitive. Le bailleur avait alors adressé à l'épouse du preneur une proposition de logement. La cour d'appel a jugé que le bailleur avait bien respecté son obligation de logement (CCH, art. L. 521-1 et L. 521-3-1), dès lors qu'une proposition avait été adressée à l'un des époux. En l'occurrence, les juges du second degré ont fondé leur raisonnement sur l'unicité du bail. Il faut en effet rappeler qu'aux termes de l'article 1751 du code civil, le droit au bail qui sert effectivement à l'habitation des époux est réputé appartenir à l'un et à l'autre des conjoints. Autrement dit, a estimé la cour d'appel, si chacun des époux est personnellement titulaire d'un droit au bail, ce bail est unique et indivisible et la notification à l'un des époux vaut donc pour l'autre. Ce raisonnement est toutefois censuré, en sa conclusion, par la Cour de cassation : « la proposition de logement de la famille consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux donnés à bail doit être adressée par le bailleur à chacun des époux co-titulaires du bail ». Il s'agit là d'une confirmation du principe selon lequel tout acte émanant du bailleur doit être adressé personnellement à chacun des époux, la jurisprudence refusant de considérer que ces derniers se représentent mutuellement par un mandat.

Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 26 janv. 2017, FS-P+B+R+I, n° 15-27.580

→ Civ. 3^e, 9 févr. 2017, FS-P+B+I, n° 16-13.260



↳ #CONSTRUCTION

• Quand l'acheteur agit en garantie des vices cachés, dol et garantie décennale...

L'interruption, par l'assignation en référé, du délai prévu par le premier alinéa de l'article 1648 du code civil fait courir, à compter de la date du prononcé de l'ordonnance désignant un expert, un nouveau délai de deux ans. En présence de travaux de reprises visibles et aisés à constater, l'existence de manœuvres frauduleuses n'est pas démontrée.

Des époux vendent leur maison avec piscine à un autre couple. Se prétendant victimes de désordres affectant la piscine, les acquéreurs obtiennent en référé la désignation d'un expert, puis assignent au fond leurs vendeurs en vue d'obtenir réparation de leur préjudice. Ils se fondent à cette fin, sur la garantie des vices cachés (C. civ., art. 1641) et la garantie décennale (C. civ., art. 1792). La cour d'appel déclare toutefois irrecevable leur action sur ces deux fondements. Elle rejette par ailleurs une deuxième action formée en appel sur le fondement de la réticence dolosive (C. civ., ancien art. 1116, désormais art. 1137). L'affaire est alors portée devant la Cour de cassation.

S'agissant tout d'abord de l'interruption de la prescription de l'action en garantie des vices cachés, la Cour se fonde sur l'article 2231 du code civil qui dispose que l'interruption « fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien ». Elle déclare irrecevable l'argument des acquéreurs qui tendait à faire valoir la règle dite de l'interversion de prescription qui s'appliquait aux brefs délais d'action avant la réforme du droit de la prescription de 2008. Dans la présente affaire, le raisonnement conduit à établir que l'interruption de la prescription du délai d'action en garantie des vices cachés, d'une durée de deux ans (C. civ., art. 1648, al. 1^{er}), faisait courir un nouveau délai de deux ans et non le délai quinquennal de droit commun (C. civ., art. 2224). Quant à la détermination du point de départ du nouveau délai, alors que les acquéreurs défendaient la date de dépôt du rapport d'expertise, la Cour retient - conformément à la règle posée par l'article 2242 du code civil - l'extinction de l'instance, c'est-à-dire la date de l'ordonnance de référé désignant un expert.

Concernant par ailleurs la faute dolosive du vendeur réputé constructeur, elle est ici écartée par la Cour de cassation à défaut de preuve de manœuvres dolosives établie par les acquéreurs : les désordres affectant la piscine étaient apparents et il était manifeste qu'elle n'était plus utilisée. L'action intentée sur le fondement du dol était donc irrecevable.

S'agissant enfin de l'action en garantie décennale, elle est déclarée prescrite par la haute juridiction en ce qu'elle a été exercée dix ans et trois semaines après réception de la piscine. La réception est en effet le point de départ du délai des garanties légales spéciales des constructeurs (C. civ., art. 1792-4-1). Sans doute peut-on simplement regretter qu'en l'espèce la réalisation de travaux de reprise par les vendeurs n'ait pas produit d'effets juridiques, bien que de tels travaux sur existants soient également des ouvrages soumis à la garantie décennale.

→ Civ. 3^e, 5 janv. 2017,
FS-P+B, n° 15-12.605

Auteur : Editions 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.