



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Construction

Propriété

Urbanisme

#CONSTRUCTION

◆ Inexécution d'une convention organisant le remboursement d'un emprunt commun

Doit être censuré l'arrêt qui, pour condamner l'ex-concubine à verser des dommages et intérêts au titre de l'inexécution d'une convention organisant le remboursement d'un emprunt souscrit pour financer la maison, n'a pas caractérisé un préjudice.

Des concubins avaient fait édifier en 2004 une maison sur un terrain appartenant à la seule concubine. La construction de la maison avait été financée par divers emprunts, parmi lesquels un emprunt souscrit en 2012 pour l'achat de panneaux photovoltaïques. Après la séparation du couple, la propriétaire avait vendu la maison et s'était vue assigner par son ex-compagnon en remboursement des échéances des prêts souscrits pour l'édification de la maison et en paiement de sommes au titre de l'inexécution de la convention de 2012. La cour d'appel condamna la propriétaire au paiement de deux sommes, l'une sur le fondement de l'article 555 du code civil, l'autre au titre de l'inexécution de la convention de 2012, sur les fondements des anciens articles 1134 et 1147 du code civil.

S'agissant d'abord de l'application de l'article 555 du code civil, la Cour de cassation rejette l'argument de la demanderesse selon lequel il fallait une participation exclusive à la construction de l'ouvrage sur le terrain d'autrui. La Cour énonce ainsi que « l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui, telle que visée par ce texte, n'est pas subordonnée au caractère exclusif de sa participation ».

La demanderesse avançait par ailleurs deux autres arguments. D'une part, l'auteur du financement avait trouvé une contrepartie dans l'hébergement gratuit dont il avait bénéficié pendant la vie commune de sept ans avec ses deux filles nées d'un précédent mariage ; d'autre part, il n'avait pas rapporté la preuve qu'il n'était animé d'aucune intention libérale. Et là encore, la Cour de cassation donne raison à la cour d'appel, celle-ci ayant souverainement démontré l'absence d'intention libérale.

S'agissant ensuite des anciens articles 1134 et 1147, la cour d'appel s'était basée sur la convention de 2012 par laquelle les époux avaient réglé les modalités de financement d'un prêt : la propriétaire seule s'en étant déclarée débitrice, l'ex-concubin, dont le compte avait alimenté les prélèvements de remboursement, avait souffert d'une inexécution contractuelle.

L'arrêt est cassé, la troisième chambre civile reprochant aux juges d'appel d'avoir statué ainsi tout en relevant que l'ex-concubin « ne justifiait pas du règlement de cette somme », et d'avoir par là même « réparé un préjudice éventuel ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

◆ Propriété apparente : appréciation de la bonne foi

La bonne foi de l'acquéreur s'apprécie au jour de l'acquisition.

Au début des années 1970, le propriétaire d'un terrain avait édifié des bâtiments sur une parcelle dépendant de la « zone des cinquante pas géométriques », c'est-à-dire du domaine public de l'État. Après plusieurs ventes successives, l'Office national des forêts assigna le nouveau propriétaire en expulsion et démolition des ouvrages. La cour d'appel fit droit à sa demande : le propriétaire actuel devait être considéré de mauvaise foi puisque, à l'occasion d'un contrôle de l'Office national des forêts, il avait admis savoir que sa maison était pour partie édifée sur la réserve des cinquante pas.

↳ Cette décision est cassée par la troisième chambre civile. S'appuyant sur l'article 544 du code civil, relatif au droit de propriété, celle-ci reproche en effet à la cour d'appel de ne pas avoir recherché si le propriétaire était de bonne foi au moment de l'acquisition, ce qui lui aurait permis de se prévaloir d'une erreur commune. Rappelons que si la vente de la chose d'autrui est nulle (C. civ., art. 1599), la théorie de l'apparence, consacrée par la jurisprudence, permet au sous-acquéreur à titre onéreux d'être « investi de son droit de propriété par l'effet de la loi ». Deux conditions doivent être remplies pour que la propriété apparente soit reconnue : la bonne foi du sous-acquéreur, d'une part ; l'existence d'une erreur commune (c'est-à-dire partagée par tous) et invincible, d'autre part. La haute juridiction précise ici que la bonne foi s'apprécie au jour de l'acquisition et non ultérieurement.

→ Civ. 3^e, 30 mars 2017,
FS-P+B, n° 15-21.790

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#URBANISME

● Action en démolition : application immédiate de la loi « Macron »

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme tel que modifié par l'article 111 de la loi « Macron » du 6 août 2015, qui limite la possibilité pour les tiers d'engager une action civile en démolition, est d'application immédiate.

En 2008, M. et Mme L... ont bénéficié d'un permis de construire en vue de réaliser un nouveau bâtiment avec pergola, un parking en toiture et des panneaux solaires. Toutefois, leurs voisins ont obtenu l'annulation du permis de construire par le juge administratif, puis ont engagé une action en démolition. Dans deux arrêts rendus en octobre et décembre 2015, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a ainsi ordonné la démolition sous astreinte de la construction litigieuse sur le fondement de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, tel que modifié par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005. Or, depuis la loi « Macron » du 6 août 2015, l'action civile en démolition ne peut être exercée que dans certaines zones. Fallait-il l'appliquer en l'espèce ? Oui, répond la Cour de cassation. La loi du 6 août 2015 est d'application immédiate et « une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, même lorsque semblable situation fait l'objet d'une instance judiciaire ». En statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a donc violé l'article L. 480-13 précité.

→ Civ. 3, 23 mars 2017,
FS-P+B+I, n° 16-11.081

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.