



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Construction

Propriété

Construction

#CONSTRUCTION

● VEFA : concours des actions et appréciation du caractère apparent du vice

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), l'acquéreur bénéficie du concours des actions en garantie décennale et en réparation des vices apparents.

À la fois vendeur et réputé constructeur, le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu, en premier lieu, d'une garantie spécifique relative aux vices et défauts de conformité apparents, dont il ne peut être déchargé ni avant la réception ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession (art. 1642-1 du code civil). En second lieu, il est redevable d'une garantie décennale calquée sur celle des constructeurs (art. 1646-1 du même code). C'est sur l'articulation de ces garanties que se prononce ici la Cour de cassation.

En l'espèce, des désordres avaient été mentionnés sur un rapport établi par les acquéreurs lors de la livraison, sans avoir fait l'objet de réserves lors de la réception. La cour d'appel avait déclaré forcloses les demandes visant à mettre en œuvre la garantie décennale du vendeur. Selon la cour, les désordres, apparents au moment de la livraison, relevaient de la garantie des vices apparents, laquelle n'avait pas été engagée dans le délai prévu par l'article 1648, alinéa 2.

La solution est censurée par la troisième chambre civile, au motif que l'acquéreur bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents.

Les juges du droit ajoutent que, lorsque l'acquéreur agit en réparation contre le vendeur en l'état futur d'achèvement sur le fondement des articles 1646-1, 1792 et suivants du code civil, le caractère apparent du désordre s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage et au jour de la réception.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 14 janv.
2021, n° 19-21.130

#PROPRIÉTÉ

● En cas de conflit de propriété, la prescription l'emporte sur le titre publié

La Cour de cassation revient ici sur les modalités de preuve du droit de propriété dans l'hypothèse de ventes successives d'une chose, par son propriétaire, à deux acheteurs différents.

En l'espèce, le propriétaire d'un terrain s'était engagé à le vendre par acte sous seing privé du 9 juin 1961. Un arrêt irrévocable du 3 juin 1980 a confirmé un jugement du 23 février 1976 ayant déclaré la vente parfaite et ordonné sa régularisation par acte authentique. Cette vente n'a, cependant, jamais donné lieu à publication. Par la suite, les ayants droit du vendeur ont vendu le même terrain à un autre acheteur par acte du 23 août 1995, publié le 13 décembre 1995. Le second acquéreur, se prévalant alors de son titre régulièrement publié, a assigné le premier en expulsion le 3 octobre 2013. Celui-ci lui a opposé la prescription acquisitive trentenaire.

Et si la cour d'appel a accueilli les demandes du second acquéreur au motif qu'il était fondé à se prévaloir de l'antériorité de la publication de son titre de propriété, la troisième chambre civile de la Cour de cassation n'est pas de cet avis : « la prescription trentenaire peut être opposée à un titre », rappelle-t-elle.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 17 déc.
2020, n° 18-24.434



↳ #CONSTRUCTION

• Subrogation *in futurum* de l'assureur dommages-ouvrage

L'action engagée par l'assureur dommages-ouvrage contre les constructeurs avant l'expiration du délai de forclusion décennale n'est pas subordonnée à un paiement préalable, à condition que le paiement de l'assuré soit effectué avant que le juge du fond ne statue.

En l'espèce, une commune avait fait procéder à l'extension de l'hôtel de ville et à la construction de deux immeubles à usage de bureaux. Des désordres étant apparus sur les façades de l'hôtel de ville sous forme de dégradations du parement en briques, la commune a assigné son assureur dommages-ouvrage en indemnisation de ses préjudices. Celui-ci a, par la suite, assigné l'assureur des constructeurs en expertise. La commune et son assureur dommages-ouvrage ont finalement conclu une transaction. Une cour d'appel ayant déclaré irrecevable l'action de l'assureur dommages-ouvrage de la commune, ce dernier affirmait à l'appui de son pourvoi en cassation « qu'est recevable l'action engagée par l'assureur avant l'expiration du délai de forclusion décennale, bien qu'il n'ait pas eu au moment de la délivrance de l'assignation la qualité de subrogé dans les droits de son assuré, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à ce dernier avant que le juge du fond n'ait statué ».

La troisième chambre civile valide cette argumentation et casse l'arrêt d'appel, aux vises des articles L. 121-12 du code des assurances, 2241 et 2270-1 du code civil et 126 du code de procédure civile. Elle rappelle par là même l'admission de la subrogation *in futurum* de l'assureur.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 5 nov.
2020, n° 19-18.284
.....



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.