

DANS CE NUMÉRO

Construction

Copropriété

Propriété

Expropriation

Urbanisme

#CONSTRUCTION

■ Les effets de la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle

La nullité du contrat de construction de maison individuelle (CCMI), pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés. La démolition, ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage, interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés.

Cet arrêt pose la délicate question des restitutions en cas d'annulation d'un contrat de construction de maison individuelle. L'annulation d'un contrat a pour effet l'anéantissement rétroactif du contrat, ce qui implique une remise en état antérieur. Les prestations déjà effectuées doivent être restituées. S'agissant d'un contrat de louage d'ouvrage partiellement ou totalement exécuté, cette remise en état est problématique sur un plan pratique. Pragmatique, la jurisprudence tempère alors les effets de la nullité, sauf lorsque la nullité résulte de la violation d'une disposition d'ordre public.

En l'espèce, en cours de chantier, des fissures étaient apparues sur un mur pignon. Les solutions de réparation proposées par le constructeur n'ayant pas été considérées comme suffisantes pour le maître de l'ouvrage, il avait sollicité l'annulation du contrat de construction de maison individuelle au motif qu'aucune garantie d'achèvement n'avait été annexée au contrat à sa signature comme l'exige l'article L. 231-2, k, du code de la construction et de l'habitation.

Les premiers juges avaient fait droit à cette demande mais avaient condamné le maître de l'ouvrage à payer au constructeur le coût de la construction déduction faite du coût de réparation des désordres.

Cet arrêt est censuré par la Cour de cassation au motif que « la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés et que la démolition, ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage, interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés ».

Le régime des restitutions à la suite de l'annulation du contrat de construction de maison individuelle est donc clairement posé par la Cour de cassation : la démolition doit être ordonnée aux frais du constructeur sans indemnisation du coût des travaux ou des matériaux.

Jusqu'à cet arrêt, les juridictions de fond adoptaient des solutions divergentes en prononçant ou pas l'indemnisation du constructeur pour les travaux réalisés et semblaient réticentes à prononcer la démolition forcée.

Cette réticence a pu paraître partagée par la Cour de cassation. Dans un arrêt récent, la Cour de cassation avait, en effet, refusé la démolition demandée par les maîtres de l'ouvrage. Cependant, cette demande avait été faite sur le fondement de l'article 555 du code civil. Or la jurisprudence écarte l'application de l'article 555 du code civil pour les constructions faites pour le compte d'autrui. L'arrêt commenté ne constitue donc pas un revirement.

Par cet arrêt, la Cour de cassation applique le régime des nullités dans toute sa rigueur. Cette solution est juridiquement fondée même si elle peut paraître discutable d'un point de vue économique et environnemental. Il ne faut cependant pas en déduire que cette sanction trouve à s'appliquer pour tous les cas de nullité. La Cour de cassation sanctionne ici le constructeur pour avoir, comme elle le rappelle dans l'attendu, méconnu des dispositions d'ordre public en faveur du maître de l'ouvrage. Elle garantit ainsi l'effectivité des mécanismes de protection du maître de l'ouvrage.





■ Carrelage : élément d'équipement dissociable non destiné à fonctionner

Les désordres affectant le carrelage relèvent de la garantie de droit commun lorsqu'ils ne compromettent pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendent impropre à sa destination ou lorsqu'ils affectent un élément dissociable de l'immeuble non destiné à fonctionner.

Lorsqu'un désordre affecte un élément d'équipement, plusieurs actions s'offrent au maître d'ouvrage afin d'en obtenir les reprises. Le cas particulier du carrelage ou autres dallages en offre des illustrations récurrentes. Parmi les garanties légales spéciales auxquelles sont tenus les constructeurs, celle dite de « bon fonctionnement » a été instaurée pour la réparation des désordres affectant les éléments d'équipement dissociables (C. civ., art. 1792-3). Il reste qu'elle n'est pas d'application exclusive, donc un désordre affectant un élément d'équipement et présentant, par ailleurs, les caractéristiques d'un désordre d'une certaine gravité peut justifier la mise en œuvre de la garantie décennale. La garantie de parfait achèvement peut, de la même façon, trouver à s'appliquer dans l'année qui suit la réception de l'ouvrage. En l'espèce, cette dernière n'a pas été soulevée, seules les deux premières ont été invoquées. La Cour de cassation, après avoir écarté l'application de la garantie décennale, en l'absence de désordres compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination, écarte également l'application de la garantie biennale. En effet, qualifiant le carrelage d'élément d'équipement dissociable de l'ouvrage, elle en recherche la destination pour apprécier l'application ou non de la garantie de bon fonctionnement. Elle semble ici ajouter un élément d'analyse peu connu du contentieux rendu en la matière. Elle a jugé que, le carrelage n'étant pas destiné à fonctionner, la réparation des désordres l'affectant ne saurait relever de la garantie de bon fonctionnement mais relève de la responsabilité de droit commun. Cela revient à instaurer une distinction au sein des éléments d'équipement dissociables, entre ceux qui sont destinés à fonctionner et les autres, sans doute ceux qui n'ont qu'une destination esthétique, qui sont des éléments inertes. À l'instar des dommages dits « intermédiaires », ils sont soumis au régime de responsabilité civile de droit commun.

Cette distinction s'ajoute à une autre, instituée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, entre la fonction professionnelle ou d'habitation, des éléments dissociables, ceux à fonction exclusivement professionnelle échappant à la qualification d'élément d'équipement permettant d'engager les garanties spéciales des constructeurs (C. civ., art. 1792-7).

Dès lors, le champ d'application de la garantie de bon fonctionnement (fondement déjà peu appliqué en pratique) est de plus en plus circonscrit par l'effet conjugué des textes et de la jurisprudence : les éléments d'équipement dissociables ajoutés aux existants postérieurement à la réception, ceux à destination esthétique qui sont inertes et ceux à fonction exclusivement professionnelle (C. civ., art. 1792-7) en sont exclus.

Seul le fondement de la responsabilité civile de droit commun pourra être invoqué pour fonder l'action du maître d'ouvrage, s'il l'intente dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux (C. civ., 1792-4-3). L'intérêt de ce fondement n'était pas négligeable en l'espèce puisque l'action en garantie de bon fonctionnement aurait été forclose, faute d'avoir été engagée dans les deux ans de la réception des travaux. La protection du maître d'ouvrage continue donc d'être assurée, même en dehors de l'application des garanties spéciales des constructeurs.

Il est intéressant de relever, par ailleurs, qu'en l'espèce, les magistrats ont caractérisé une faute à l'encontre du sous-traitant qui avait procédé à la pose du carrelage, caractérisée par l'omission de réaliser des joints de fractionnement. Le constructeur a tenté de se retrancher derrière cette faute pour obtenir un partage de responsabilité. La Cour de cassation confirme le raisonnement des juges du fond qui avaient laissé à la charge du constructeur 90 % des condamnations pécuniaires, au regard du « défaut de surveillance de son sous-traitant » dans l'exécution de sa mission : « la société [...] était responsable à l'égard du maître de l'ouvrage auquel elle devait un ouvrage exempt de vice ». Outre les 20 000 € de reprise des désordres, une somme de 2 000 € a également été allouée au maître d'ouvrage, au titre de la réparation de son préjudice de jouissance. 10 % de ces sommes sont restés à la charge du sous-traitant fautif.

Au-delà du régime juridique de la garantie de bon fonctionnement, s'agissant plus spécifiquement du carrelage, sa qualification juridique et, partant, son régime juridique étaient variables dans la jurisprudence, en fonction de la détérioration ou non de l'ouvrage entraînant son retrait. Tantôt élément d'équipement dissociable, tantôt indissociable (Paris, 16 mars 2001, RDI 2001. 253, obs. Malinvaud), tantôt soumis aux garanties spéciales des constructeurs, tantôt au droit commun. Désormais, il ne devrait plus relever que de la garantie décennale (en cas de désordre grave) ou du droit commun (en cas de désordre esthétique). Par conséquent, la technique de pose de cet élément particulier qui avait un temps éveillé l'ingéniosité des constructeurs souhaitant minimiser l'engagement de leurs responsabilités et garanties ne devrait plus avoir l'heur de fonctionner !

Civ. 3^e, 11 sept. 2013,
FS-P+B, n° 12-19.483



#COPROPRIÉTÉ

■ Clause de répartition de charges réputée non écrite : seulement pour l'avenir

La décision de réputer non écrite une clause de répartition de charges ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée.





Aux termes de l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les clauses qui ne respectent pas les dispositions impératives de la loi sont réputées non écrites.

L'une des caractéristiques du régime juridique du réputé non écrit est qu'il n'enferme l'action dans aucun délai de prescription (pas même celui de dix ans de l'alinéa 1^{er} de l'article 42 de la loi). Quant à l'application de la sanction dans le temps, lorsque, comme au cas particulier, la clause litigieuse a trait à la répartition des charges (ce qui nécessite que le juge procède à une nouvelle répartition, V. L. n° 65-557, art. 43, al. 2), selon le dernier état de la jurisprudence, son annulation ne saurait rétroagir.

C'est ce que réaffirme l'arrêt rapporté, estimant que le juge du fond a décidé « à bon droit » que la décision de réputer non écrite une clause de répartition de charges communes spéciales d'entretien et d'étanchéité de la toiture de deux bâtiments ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée.

L'arrêt d'appel est toutefois censuré au visa de l'article 1134 du code civil, en ce qu'il a refusé d'exonérer de charges d'eau froide le propriétaire d'un lot à usage autre que d'habitation (en l'occurrence, à usage d'entrepôt, V. moyen au pourvoi, arrêt, p. 7), alors que le règlement de copropriété prévoyait que « les dépenses d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels seront réparties entre tous les propriétaires des lots à usage d'habitation au prorata des tantièmes généraux de copropriété attachés à ces lots » (précisant qu'en l'absence de compteurs, les consommations d'eau froide sont réparties au prorata des millièmes).

Civ. 3^e, 10 juill. 2013,
FS-P+B+I, n° 12-14.569



#PROPRIÉTÉ

■ L'action en bornage n'emporte pas transfert de propriété

L'action en bornage a seulement pour effet de fixer les limites des fonds contigus sans en attribuer la propriété

Il est des règles qui, en dépit de leur immuabilité et leur apparente simplicité, conduisent encore la Cour de cassation à censurer les juridictions du fond pour ne pas les avoir observées. Tel est le cas de la nature de l'action en bornage au sujet de laquelle la troisième chambre civile a de nouveau été contrainte de rappeler qu'elle ne s'assimilait pas à une action en revendication.

A l'origine du litige, l'appel à un géomètre-expert pour procéder à la délimitation de deux fonds contigus puis la demande d'une des parties de voir enlever l'ouvrage appartenant à son voisin et se trouvant dans le périmètre de sa parcelle tel que déterminé par le procès-verbal de bornage.

Pour accueillir cette demande, la cour d'appel de Rennes conclut à l'existence d'un empiètement au regard de l'opération de bornage précédemment évoquée.

Au visa des articles 544 et 646 du code civil, la Cour de cassation casse cette décision dans un laconique attendu en rappelant « que l'action en bornage dont [la cour d'appel] était saisie a seulement eu pour effet de fixer les limites des fonds contigus sans attribuer aux consorts L...-R... la propriété de la portion de terrain sur laquelle se trouvait l'ouvrage en métal édifié par M. B... ».

L'action en bornage a pour seul objet de déterminer le périmètre des parcelles et, en aucune manière, de se substituer à une action en revendication qui, seule, permet d'identifier le titulaire du droit de propriété sur les différentes parcelles ainsi révélées. Elle ne concerne que l'objet du droit.

La confusion ainsi répétée semble n'avoir d'égale que la constance de la Cour de cassation à clairement maintenir la distinction rendant d'autant plus surprenante celle-ci.

L'action en bornage et l'action en revendication doivent se succéder mais ne peuvent se remplacer. Cette décision offre, par ailleurs, l'opportunité de rappeler la solution de l'arrêt du 23 mai 2013 (préc.) par lequel la Cour de cassation a tiré toutes les conséquences du caractère non translatif de l'opération de bornage en précisant que cet acte « n'est pas soumis à la publicité ». Il ne relève pas des opérations visées par le décret de 1955 et n'a, à ce titre, pas à être enregistré pour être opposable aux tiers. Il n'emporte, en effet, aucune mutation.

Bien que commandée par l'évidence d'une déduction inévitable, il est à craindre que cette affirmation ne soit pas mieux accueillie que la règle qui la fonde et que la troisième chambre rappelle ici.

Civ. 3^e, 10 juill. 2013,
FS-P+B, n°s 12-19.416
et 12-19.610



#EXPROPRIATION

■ Le premier alinéa de l'article L. 12-2 du code de l'expropriation est conforme à la Constitution

Le Conseil constitutionnel a jugé conforme à la Constitution les dispositions du premier alinéa de l'article L. 12-2 du code de l'expropriation selon lequel « l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés ».

Les requérants soutenaient que ces dispositions violaient le droit au recours et portaient atteinte au droit de propriété en ce qu'elles n'ouvraient pas à l'emphytéote d'un bien exproprié les mêmes garanties que celles offertes au propriétaire du bien.





Le Conseil constitutionnel a jugé ces moyens inopérants, considérant que les griefs soulevés « sont relatifs à d'autres articles du même code, et particulièrement à ses articles L. 12-5 et L. 13-2 dont le Conseil constitutionnel n'est pas saisi ».

L'article L. 12-5 du code de l'expropriation, tel qu'interprété par la Cour de cassation prévoit, en effet, que le transfert de propriété ne peut être attaqué que par la voie du recours en cassation par les parties à l'ordonnance ainsi que les personnes y ayant intérêt, ce qui n'est pas le cas de l'emphytéote lorsque l'expropriation ne porte pas uniquement sur le droit réel. L'article L. 13-2 prévoit quant à lui que le propriétaire doit faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires et ceux qui ont des droits d'emphytéose.

Cons. const., 20 sept. 2013,
n° 2013-342 QPC



#URBANISME

■ Publication du décret relatif au contentieux de l'urbanisme

Traduction réglementaire des propositions du rapport « Construction et droit au recours : pour un meilleur équilibre » remis par le groupe de travail présidé par Daniel Labetoulle (V. interview, Dalloz actualité, 17 juin 2013), le décret n° 2013-879 du 1^{er} octobre 2013 met en place deux mesures afin de réduire le délai de traitement des recours en matière d'urbanisme et marque l'aboutissement de la réforme engagée par l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013.

La cristallisation des moyens

Le rapport Labetoulle notait que l'une des causes de l'allongement des délais d'instruction des recours contentieux devant le juge administratif résidait dans le fait que les requérants égrenaient les différents moyens qu'ils soulevaient à l'encontre de l'autorisation contestée au fil des mois et non, sinon d'emblée, du moins dans un délai bref.

Pour contrer cette pratique, le décret du 1^{er} octobre 2013 créé un nouvel article R.* 600-4 du code de l'urbanisme qui donne la faculté au juge statuant sur un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, saisi d'une demande en ce sens, de fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne pourront plus être invoqués.

Contrairement à la proposition de rédaction du rapport Labetoulle, le décret ne précise pas que le juge fera le choix de cristalliser le débat contentieux pour « tenir compte des effets d'une prolongation de l'instance sur la situation du bénéficiaire de l'autorisation » mais il pose le principe selon lequel la demande de cristallisation devra être « motivée ».

Compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs

Le nouvel article R. 811-1-1 du code de justice administrative confie, pour les recours introduits entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018, compétence aux tribunaux administratifs en premier et dernier ressort pour connaître des recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation, ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une des communes mentionnées à l'article 232 du code général des impôts et son décret d'application.

Ces derniers textes visent les communes sur le territoire desquelles est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants, c'est-à-dire les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Sur ce point, le décret s'éloigne fortement de la proposition du rapport Labetoulle qui préconisait de confier aux cours administratives d'appel compétence en premier et dernier ressort pour connaître des recours dirigés contre les opérations immobilières les plus importantes.

Décr. n° 2013-879,
1^{er} oct. 2013, JO 2 oct.



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.

