



IMMOBILIER

#88
JANVIER
2020

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Vente
- ~~~~~ # Propriété
- ~~~~~ # Construction



#VENTE

● Promesse révoquée, promesse... exécutée !

N'est pas inconstitutionnelle la sanction prévue à l'article 1124, alinéa 2, du code civil permettant l'exécution forcée de la promesse unilatérale de vente si le promettant révoque sa promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour lever l'option.

Une société immobilière avait consenti une promesse unilatérale de vente, puis avait été assignée en perfection de la vente par la société bénéficiaire. À l'occasion de cette action, une question prioritaire de constitutionnalité a été transmise par la juridiction du premier degré à la Cour de cassation. Cette question portait sur l'article 1124, alinéa 2, du code civil issu de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, aux termes duquel « la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis ». La question consistait à savoir si une telle disposition était contraire à deux normes : le principe de liberté contractuelle, tel qu'il découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; le droit de propriété, garanti par l'article 17 de cette même Déclaration.

La Cour de cassation refuse de soumettre cette question à l'examen du Conseil constitutionnel. Elle estime, d'une part, que la question, « ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ». D'autre part et surtout, la Cour refuse d'y voir un caractère sérieux, au motif que le promettant donne son consentement à un contrat « dont les éléments essentiels sont déterminés » (C. civ., art. 1124, al. 1^{er}), de sorte « que la formation du contrat promis malgré la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire ne porte pas atteinte à la liberté contractuelle et ne constitue pas une privation du droit de propriété ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 17 oct. 2019,
n° 19-40.028

#PROPRIÉTÉ

● Chaque indivisaire peut revendiquer seul la propriété

L'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires est un acte conservatoire que chacun d'eux peut accomplir seul.

Plusieurs syndicats de copropriétaires ont intenté une action en revendication de la propriété indivise d'installations de chauffage et en annulation ou déclaration d'inopposabilité de conventions conclues sans leur consentement. La cour d'appel a déclaré leurs demandes irrecevables, aux motifs qu'elles ne constituaient pas de simples actes conservatoires. Il s'agissait, selon elle, d'actes ne ressortissant pas à l'exploitation normale d'un bien indivis, du fait des frais à venir occasionnés par ces prétentions et des procédures en cours. L'unanimité des indivisaires aurait donc été requise.

La Cour de cassation censure cette solution. Elle rappelle que l'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires a pour objet la conservation des droits de ceux-ci, et entre dans la catégorie des actes conservatoires que chacun d'eux peut accomplir seul (C. civ., art. 815-2).

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 24 oct. 2019,
n° 18-20.068



↳ #CONSTRUCTION

• L'identité de but des actions, condition de la suspension de la prescription

La mesure d'instruction ordonnée en référé ne suspend pas la prescription de l'action en nullité d'un contrat de construction lorsque son objet porte sur les causes et conséquences des désordres de l'ouvrage.

La suspension de la prescription consécutive à une mesure d'instruction in futurum opère-t-elle de plein droit ou suppose-t-elle que l'action au fond intentée par la suite poursuive le même but que l'action en référé-expertise ? La troisième chambre civile opte pour la seconde solution.

Il s'agissait ici d'examiner la recevabilité de l'action en nullité d'un contrat de construction de maison individuelle, intentée après une assignation en référé-expertise en vue de déterminer les causes et conséquences de désordres affectant l'ouvrage, avant réception. Le maître d'ouvrage ayant conclu un contrat avec une société de construction en 2006, l'action en nullité se prescrivait en 2011 (délai de prescription de cinq ans en application de l'ancien article 1304 du code civil). Or, avant les opérations de réception, le maître d'ouvrage avait intenté une action en référé-expertise au vu des nombreuses malfaçons affectant la construction afin d'en déterminer les causes et les conséquences. À cet endroit, en vertu de l'application de l'article 2239, alinéa 1^{er}, du code civil, la prescription se trouvait a priori suspendue puisque le juge avait fait droit à une demande de mesure d'instruction in futurum. L'expert judiciaire désigné en 2009 avait déposé son rapport en 2011. Dès lors, en application de l'article 2239, alinéa 2, du code civil, « le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée ». En pratique, les deux ans restants sur les cinq initiaux restaient à courir, à compter de la date du dépôt du rapport d'expertise, et menaient la prescription fin 2013 (C. civ., art. 2230 : « la suspension de la prescription en arrête temporairement le cours sans effacer le délai déjà couru »). L'assignation du constructeur par le maître d'ouvrage en 2012, en vue d'obtenir l'annulation du contrat de construction, subsidiairement la résolution ou la réparation des désordres litigieux, semblait donc ne pas être prescrite.

Suivant cette logique, les juges du fond ont fait droit à la demande en nullité du contrat, précisant qu'il ne saurait être ajouté une condition à la suspension du délai de prescription prévue par l'article 2239 du code civil, à savoir exiger une identité de but des actions successives.

Au visa de l'article 2239 du code civil, la Cour de cassation censure la décision rendue en appel : dès lors que la demande d'expertise relative aux désordres ne tendait pas au même but que la demande d'annulation du contrat, la mesure d'instruction ordonnée n'avait pas suspendu la prescription de l'action en annulation ; cette dernière était donc, en l'espèce, prescrite.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 17 oct. 2019,
n° 18-19.611
.....



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.