



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Marchés de travaux
- ~~~~~ # Copropriété et ensembles immobiliers
- ~~~~~ # Bail

#MARCHÉS DE TRAVAUX

• Sous-traitance et responsabilité quasi-délictuelle

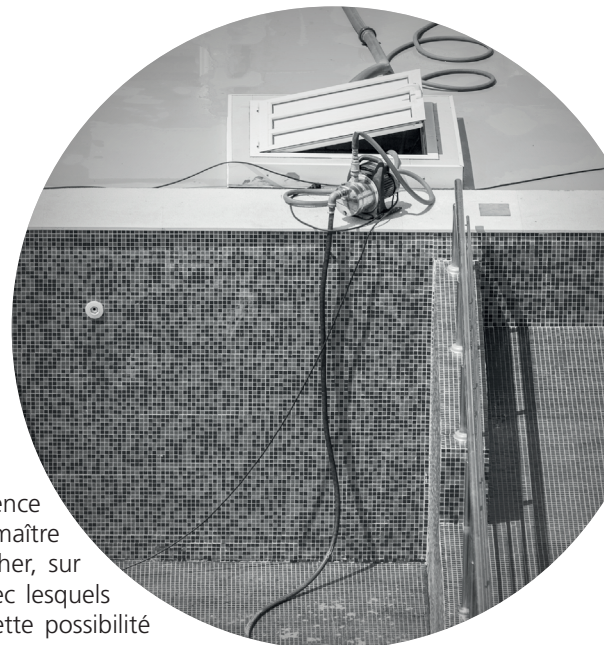
En matière d'exécution de travaux publics, le maître de l'ouvrage peut désormais agir contre le sous-traitant sur le terrain quasi-délictuel.

Le Conseil d'État vient d'opérer un revirement de jurisprudence s'agissant de la responsabilité du sous-traitant à l'égard du maître d'ouvrage : il permet désormais que ce dernier puisse rechercher, sur le terrain quasi-délictuel, la responsabilité des sous-traitants avec lesquels il n'a pas conclu de contrat de louage. Bien qu'il eût admis cette possibilité par le passé, il avait par la suite précisé que seules les personnes ayant passé avec le maître de l'ouvrage un contrat de louage d'ouvrage peuvent être condamnées envers ce dernier à réparer les conséquences dommageables d'un vice de cet ouvrage imputable à sa conception ou à son exécution. L'entrepreneur principal était donc le seul responsable de la bonne exécution des travaux.

Dans l'arrêt d'espèce, après avoir constaté des désordres issus de travaux de réfection d'une piscine, la commune de Bihorel a recherché la responsabilité d'un sous-traitant intervenu sur ces travaux. Or, le Conseil d'État affirme sur ce point « qu'il appartient, en principe, au maître d'ouvrage qui entend obtenir la réparation des conséquences dommageables d'un vice imputable à la conception ou à l'exécution d'un ouvrage de diriger son action contre le ou les constructeurs avec lesquels il a conclu un contrat de louage d'ouvrage ; qu'il lui est toutefois loisible, dans le cas où la responsabilité du ou des cocontractants ne pourrait pas être utilement recherchée, de mettre en cause, sur le terrain quasi-délictuel, la responsabilité des participants à une opération de construction avec lesquels il n'a pas conclu de contrat de louage d'ouvrage, mais qui sont intervenus sur le fondement d'un contrat conclu avec l'un des constructeurs ».

Toutefois, précise le Conseil d'État, le maître d'ouvrage ne saurait « se prévaloir de fautes résultant de la seule inexécution, par les personnes intéressées, de leurs propres obligations contractuelles ». En outre, « alors même qu'il entend se placer sur le terrain quasi-délictuel, le maître d'ouvrage ne saurait rechercher la responsabilité de participants à l'opération de construction pour des désordres apparus après la réception de l'ouvrage et qui ne sont pas de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination ». Ainsi, la commune de Bihorel, qui avait réceptionné les travaux et s'est bornée à invoquer la méconnaissance du contrat conclu entre l'entrepreneur et le sous-traitant, n'était pas fondée à rechercher la condamnation, sur le fondement de la responsabilité quasi-délictuelle, de ce dernier.

Le Conseil d'État précise également que, lorsque le juge administratif statue sur la responsabilité des constructeurs en matière de garantie décennale, il lui incombe d'apprécier « si les conditions d'engagement de cette responsabilité sont ou non réunies et d'en tirer les conséquences, le cas échéant d'office, pour l'ensemble des constructeurs ».



.....
→ CE 7 déc. 2015,
Commune de Bihorel,
req. n° 380419
.....

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

• Réfection des parties communes : point de départ de la prescription décennale

Le délai de prescription de l'action en exécution de travaux de réfection ou de remise en état des parties communes d'une copropriété a pour point de départ la date à laquelle les désordres ont été connus.

Par ces deux arrêts de censure, la Cour de cassation affirme que le délai de prescription décennale (L. 10 juill. 1965, art. 42, al. 1^{er}) de l'action – personnelle – en exécution de travaux de réfection de parties communes d'une copropriété (1^{er} espèce) ou de leur remise en état (2^e espèce) a pour point de départ non pas la date à laquelle les désordres sont apparus mais celle à laquelle ils ont été connus. La précision est importante, car les deux dates ne se confondent pas nécessairement.



↳ Dans la première affaire (n° 14-17.784), sur le fondement de l'article 14 de la loi de 1965, un copropriétaire et son locataire commercial recherchaient la responsabilité du syndicat à raison de vices de construction rendant impossible la réalisation de travaux d'aménagement. En appel, la cour a déclaré l'action prescrite, les vices de construction étant apparus il y a plus de dix ans. Cette décision est cassée, les juges du fond n'ayant pas recherché si les demandeurs n'avaient pas eu connaissance de la cause des désordres seulement au moment des opérations d'expertise.

→ Civ. 3^e, 19 nov. 2015,
FS-P+B, n° 14-17.784

Dans la seconde espèce (n° 13-19.999), des copropriétaires se plaignant d'infiltrations d'eau avaient été déboutés de leur demande en appel, la cour déclarant l'action prescrite puisque les infiltrations étaient apparues en 1989. La censure de la Cour de cassation intervient au motif que ce n'est qu'en 2009 que l'expert avait déposé son rapport concluant à un vice de construction.

→ Civ. 3^e, 19 nov. 2015,
FS-P+B, n° 13-19.999

#BAIL

• Signature d'un bail commercial : preuve du mandat et indivision

La preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit.

Par la décision rapportée, rendue à propos de la conclusion d'un bail commercial, la haute juridiction confirme tout d'abord que seul un écrit peut prouver l'existence et le contenu d'un mandat détenu par un professionnel de l'immobilier. Il s'agit d'une règle d'ordre public qui découle du premier alinéa de l'article 6 de la loi « Hoguet » du 2 janvier 1970, laquelle règle ne saurait être tenue en échec par la ratification de l'acte par le mandataire (qui a accepté les loyers du locataire) ou par l'existence d'un mandat apparent.

La première chambre civile rappelle ensuite qu'en égard à la propriété commerciale qu'elle confère au cocontractant du bailleur indivis, la signature d'un bail commercial relève des actes de disposition. De ce fait, une telle signature requiert, d'une part, l'accord de l'ensemble des coindivisaires (en application de l'art. 815-3 c. civ.) et, d'autre part, la conclusion d'un mandat spécial écrit avec le mandataire.

→ Civ. 1^{re}, 2 déc. 2015,
FS-P+B, n° 14-17.211



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.