



Panorama des arrêts de la Cour de cassation - semaine du 18 au 24 mars 2019

Jurisprudence publié le **08/04/2019**, vu **2021 fois**, Auteur : [Sophie ROLLAND-GILLOT](#)

Retrouvez les derniers arrêts rendus par la Cour de cassation, intéressant plus particulièrement le droit immobilier, le droit de la copropriété, le droit de la construction et le droit de l'urbanisme.

1. Perspectives multiples de l'arrêt rendu par la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation le 21 mars 2019 (n°17- 28.021)

• Assurance construction

L'assureur qui n'a pas respecté les dispositions de l'article R. 112-1 du Code des assurances ne peut, ni opposer la prescription biennale à son assuré, ni prétendre à l'application de la prescription de droit commun (**Cass. 3ème Civ., 21 mars 2019, n°17-28.021**).

• Copropriété

L'action du syndicat des copropriétaires en réparation des désordres ne peut être déclarée recevable dès lors qu'il n'est pas établi que la régularisation de l'habilitation du syndic est intervenu avant l'expiration du délai décennal pour agir sur le fondement de l'article 1792 du Code civil (**Cass. 3ème Civ., 21 mars 2019, n°17-28.021**).

• Responsabilité des constructeurs

Pour être interruptive de prescription, l'assignation doit être adressée à celui que l'on veut empêcher de prescrire ; l'assignation délivrée par l'assureur dommages-ouvrage aux intervenants à la construction et à leurs assureurs n'est pas interruptive de prescription au profit du maître de l'ouvrage qui n'a assigné en référé expertise que l'assureur dommages-ouvrage (**Cass. 3ème Civ., 21 mars 2019, n°17-28.021**).

• Responsabilité du mandataire

L'exécution des obligations contractuelles nées des actes passés par un mandataire pour le compte et au nom de son mandant incombe à ce dernier seul (**Cass. 3ème Civ., 21 mars 2019, n°17-28.021**).

2. Autres arrêts significatifs

• Droit de l'urbanisme

- N'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les article 1240 du Code civil, et L. 480- 13 du Code de l'urbanisme, la cour d'appel, qui ordonne la démolition du

garage avec toiture terrasse, au motif que cette construction n'a pas été réalisée conformément aux règles du plan local d'urbanisme, qui prévoient une marge de recul de 3 mètres, après avoir constaté que cette construction n'était pas située dans l'un des périmètres spécialement protégés (**Cass. 3ème civ., 21 mars 2019, n°18-13.288**).

- En exerçant la faculté que leur donne l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme de maintenir le règlement du lotissement pour échapper à sa caducité automatique, les colotis ne manifestent pas leur volonté de contractualiser les règles qu'il contient (**Cass. 3ème Civ., 21 mars 2019, n°18-11.424**).

- **Procédure - Mesure d'instruction**

Une instance en liquidation d'une astreinte pendante devant un juge de l'exécution fait obstacle à ce qu'une partie saisisse un juge des référés, sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile, pour solliciter une mesure d'instruction destinée à établir la preuve de faits dont pourrait dépendre l'issue du litige pendant devant le juge de l'exécution (**Cass. 2ème civ., 21 mars 2019, n°18-10.019**).

- **Vente d'immeuble**

- Le contrat de réservation étant facultatif, sa nullité est sans incidence sur la validité de l'acte de vente (**Cass., 3ème Civ., 21 mars 2019, n°18-11.707**).

- La notification de la promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, prévue par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à cet effet ; est sans effet, la signature par le mari de l'accusé de réception de la notification de la promesse destinée à son épouse Il incombe à l'agent immobilier de vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée adressée aux acquéreurs (**Cass. 3ème Civ., 21 mars 2019, n°18-10.772**).