



Panorama des derniers arrêts de la Cour de cassation en matières civile et immobilière (Mai - Juin 2019)

Jurisprudence publié le **17/07/2019**, vu **2496 fois**, Auteur : [Sophie ROLLAND-GILLOT](#)

Retrouvez les derniers arrêts rendus par la Cour de cassation en matières civile et immobilière, avant l'été (Mai - Juin 2019).

Compétence administrative ou judiciaire - Propriété immobilière

La cour d'appel a exactement retenu que, si la juridiction administrative est seule compétente pour se prononcer sur l'appartenance d'une voie communale au domaine public ou privé de la commune, c'est à la condition que soit préalablement tranchée, par le juge judiciaire, la question de la propriété de l'assiette de cette voie lorsqu'elle est revendiquée par une personne privée.

Ayant retenu à bon droit que la délibération du conseil municipal classant un chemin dans la voirie communale ne constitue pas un titre de propriété et que, en cas de revendication, il appartient à la commune de fonder son droit de propriété sur un titre ou sur la prescription acquisitive, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant, sans en dénier le caractère exécutoire, que ni les délibérations successives du conseil municipal ayant notamment classé le chemin dans la catégorie des voies communales, ni le plan de réorganisation foncière homologuant le plan des voies communales, devenu définitif à la suite de l'arrêté préfectoral du 2 juin 1999, ni l'arrêté d'alignement individuel du 20 mai 1999 ne constituaient des titres de propriété.

En l'absence de voie de fait, il n'appartient pas au juge judiciaire d'enjoindre à l'administration de déclasser un bien ayant fait par erreur l'objet d'une décision de classement dans la voirie communale, et un tel classement, bien qu'illégal, n'est constitutif d'une voie de fait que s'il procède d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à l'un des pouvoirs de l'administration. Doit être cassé l'arrêt qui a condamné sous astreinte la commune au déclassement du chemin.

Cass. 3e civ., 16 mai 2019, n° 17-26.210, P+B+I :JurisData n° 2019-007891 c/ CA Lyon, 1re civ. A, 11 mai 2017, n° 15/04469 (Cassation partielle sans renvoi)

Urbanisme - Action de la commune

L'action attribuée à la commune par l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme, qui a pour objet la démolition ou la mise en conformité, est destinée à faire cesser une situation illicite. La volonté du législateur d'attribuer une action spécifique au profit de la commune serait compromise si cette action obéissait à la même condition de preuve d'un préjudice que l'action de droit commun ouverte à tout tiers victime de la violation de règles d'urbanisme. Dès lors, la commune dispose d'une action autonome ne nécessitant pas la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières, de telle sorte que la demande en démolition des ouvrages

construits sans permis de construire ou autorisation préalable dans une zone faisant l'objet d'une protection particulière pour le maintien d'une activité agricole, doit être accueillie.

Cass. 3e civ., 16 mai 2019, n° 17-31.757, P+B+I : *JurisData* n° 2019-007943 c/ CA Chambéry, 2e civ., 12 oct. 2017 (Rejet)

Contrat d'entreprise - Responsabilité

La clause de saisine de l'Ordre des architectes préalablement à toute action judiciaire en cas de litige sur l'exécution du contrat n'a pas vocation à s'appliquer lorsque la responsabilité de l'architecte est recherchée sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 18-15.286, P+B+I : *JurisData* n° 2019-008492 c/ CA Douai, 1re ch., 2e sect., 18 janv. 2018, n° 17/00359 (Cassation partielle)

Vente d'immeuble - Vente d'immeuble à construire

La clause d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu entre un professionnel et un non-professionnel ou consommateur qui stipule qu'en cas de cause légitime de suspension du délai de livraison du bien vendu, justifiée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'oeuvre, la livraison du bien vendu sera retardée d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier n'a ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et, partant, n'est pas abusive.

Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 18-14.212, P+B+I : *JurisData* n° 2019-008493 c/ CA Aix-en-Provence, 3e ch. B, 18 janv. 2018, n° 15/19337 (Cassation partielle)

Vente d'immeuble - Vente d'immeuble à construire

Le régime de la vente en l'état futur d'achèvement est applicable à la vente d'un bien de deux pièces à usage d'habitation situé dans une copropriété ; peu importe les modalités de gestion en résidence hôtelière de ce bien ou de l'immeuble dont il dépend.

Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 17-17.908, P+B+I : *JurisData* n° 2019-008442 c/ CA Caen, ch. réunies, 31 janv. 2017 (Rejet)

Appel - Appel provoqué

En application de l'article 909 du Code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret n° 2009-1524 du 9 décembre 2009, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de 2 mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant prévues à l'article 908 dudit code, pour conclure et former, le cas échéant, appel incident ; qu'il résulte des articles 55, 68 et 551 du CPC que l'appel incident provoqué, qui est dirigé contre une personne non encore partie à l'instance d'appel, est formé par une assignation citant cette personne à

comparaître devant la cour d'appel.

Il découle de la combinaison de ces textes que l'intimé dispose d'un délai de 2 mois pour signifier une telle assignation en appel provoqué, sans que ce délai ne puisse être prorogé dans les conditions prévues par l'article 911 du CPC, régissant la signification de conclusions à une personne déjà atraite dans la procédure d'appel.

Cass. 2e civ., 6 juin 2019, n° 18-14.901, P+B+I : JurisData n° 2019-009641 c/ CA Paris, pôle 4, ch. 6, 27 oct. 2017, n° 17/11895 (Rejet)

Appel - Recevabilité

Le défaut d'intérêt à former un appel n'affecte pas la régularité de la saisine de la cour d'appel qui dispose, en vertu de l'article 125, alinéa 2, du Code de procédure civile d'une simple faculté de relever d'office le défaut d'intérêt à agir ; dès lors, à supposer la commune dénuée d'intérêt à relever un appel incident de l'ordonnance attaquée, la cour d'appel n'était pas tenue de relever d'office l'irrecevabilité, pour ce motif, dudit appel.

Cass. 2e civ., 6 juin 2019, n° 18-15.301, P+B+I : JurisData n° 2019-009692 c/ CA Aix-en-Provence, 1re ch. C, 15 mars 2018, n° 17/04276 (Rejet)

Vente immobilière - Droits et obligations des parties

Ayant retenu, d'une part, que, lors de la vente, les parties avaient entendu créer, de manière expresse et non équivoque, un service à la charge du fonds vendu et au profit du fonds voisin initialement conservé par la société venderesse, d'autre part, que la convention interdisait, compte tenu de la configuration des lieux, toute jouissance de la pièce objet de la clause par son propriétaire, la cour d'appel n'a pu qu'en déduire que la clause litigieuse avait institué une servitude dont elle a prononcé, à bon droit, la nullité.

Cass. 3e civ., 6 juin 2019, n° 18-14.547, 18-15.386, P+B+I : JurisData n° 2019- 009655 c/ CA Douai, 1re ch., 2e sect., 1er févr. 2018 (Rejet)

Amiante - Indemnisation

En introduisant, par la loi n° 2010-1594 du 20 décembre 2010, dans la loi n° 2000-1257 du 23 décembre 2000, un article 53, III bis, aux termes duquel les droits à indemnisation des préjudices concernés se prescrivent par 10 ans à compter de la date du premier certificat médical établissant le lien entre la maladie et l'exposition à l'amiante, sauf exceptions qu'il énumère, et en décidant que ce délai de prescription s'applique immédiatement en tenant compte du délai écoulé depuis l'établissement du premier certificat médical mentionné à l'article précité, mais que ceux établis avant le 1er janvier 2004 sont réputés l'avoir été à cette date, le législateur a entendu évincer le régime spécial de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'État, les départements, les communes et les établissements publics, aucune demande de réparation du préjudice des victimes de l'amiante n'étant soumise à la prescription quadriennale que cette loi prévoit, pour lui substituer le régime de prescription de droit commun, ainsi aménagé.

Il en résulte que les causes de suspension et d'interruption de la prescription prévues par ladite loi ne sont pas applicables à ces demandes.

Dès lors, c'est à bon droit que la cour d'appel a écarté les dispositions de l'article 2 de la loi n° 68-1250 du 31 décembre 1968 et a fait application des articles 2240 à 2242 du Code civil pour décider que la demande d'indemnisation de l'assistance par une tierce personne n'était pas prescrite.

Cass. 2e civ., 13 juin 2019, n° 18-14.129, P+B+I : JurisData n° 2019-009974 c/ CA Rennes, 5e ch., 21 févr. 2018, n° 16/06262 (Rejet)

Expropriation d'utilité publique - Droits et obligations des parties

L'occupant exproprié en vertu de la procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine bénéficie des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cass. 3e civ., 13 juin 2019, n° 18-13.287, P+B+I : JurisData n° 2019-010204 (Cassation partielle)

Expropriation d'utilité publique - Indemnité

En cas d'expropriation partielle impliquant de modifier les limites des terrains concernés, un document d'arpentage doit être préalablement réalisé afin que les parcelles concernées soient désignées conformément à leur numérotation issue de ce document.

Cass. 3e civ., 13 juin 2019, n° 18-14.225, P+B+R+I : JurisData n° 2019-010205 c/ Juge exprop. Aveyron, 28 déc. 2017 (Cassation sans renvoi)

Expropriation d'utilité publique - Indemnité

L'acte modificatif du plan local d'urbanisme (PLU) ne peut pas être retenu pour fixer la date de référence au sens de l'article L. 213-4, a, du Code de l'urbanisme, dès lors que si la modification du PLU a modifié le périmètre de la zone dans laquelle était située la parcelle expropriée, elle n'a pas affecté les caractéristiques de cette zone.

Cass. 3e civ., 13 juin 2019, n° 18-18.445, P+B+I : JurisData n° 2019-010207 c/ CA Montpellier, ch. exprop., 6 avr. 2018, n° 17/00012 (Rejet)

Expropriation d'utilité publique - Ordonnance d'expropriation

L'exproprié ne peut contester la régularité de l'ordonnance d'expropriation dès lors que les annexes jointes à la décision et établies après un document d'arpentage délimitent avec précision la fraction expropriée de la parcelle dans sa superficie et indiquent les désignations cadastrales de cette parcelle, ainsi que sa nature, sa contenance et sa situation.

Cass. 3e civ., 13 juin 2019, n° 17-27.868, P+B+R+I : JurisData n° 2019-010206 c/ Juge exprop. Gard, 3

août 2017 (Rejet)

Servitudes - Distance des plantations

Les dispositions de l'article 673 du Code civil, conférant au propriétaire du fonds, sur lequel s'étendent les branches d'un arbre implanté sur le fonds de son voisin, le droit imprescriptible de contraindre celui-ci à les couper, ne sont applicables qu'aux fonds contigus et non aux fonds séparés par une voie publique.

Cass. 3e civ., 20 juin 2019, n° 18-12.278, P+B+I : *JurisData* n° 2019-010568 c/ TI Uzès, 18 déc. 2017 (Rejet)