



---

**SOMMAIRE**

1. Clause de non garantie des vices cachés entre professionnels de même spécialité
2. Limites de la gratuité du commodat
3. Action directe du sous-traitant à l'encontre du maître d'ouvrage
4. Contrat de bail et construction

Bonjour,

Nous sommes heureux de vous communiquer la newsletter énergies renouvelables et droit immobilier de la société d'avocats DLGA, revenant sur quelques points marquants de l'actualité juridique en ces matières. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

**1. CLAUSE DE NON GARANTIE DES VICES CACHES ENTRE PROFESSIONNELS DE MEME SPECIALITE**

Par un arrêt important du 30 juin dernier et publié au bulletin, (*Civ. 3<sup>e</sup>, 30 juin 2016, n°14-28.839*), la Cour de cassation confirme sa jurisprudence sur les clauses de non garantie des vices cachés.

En l'espèce, une société a vendu un immeuble à une autre société, intervenant dans le même domaine (gestion et location d'immeubles). A l'occasion de cette vente, un diagnostic amiante concluait à l'absence d'amiante, ce qui se révélera faux. Le contrat de vente comportait une clause de non garantie des vices cachés.

La Cour a repris les différents principes déjà posés pour écarter la responsabilité du vendeur. En premier lieu, les deux sociétés sont des professionnels de l'immobilier, intervenant dans la même spécialité (*Civ. 3<sup>e</sup>, 26 avril 2006, n°04-19.107*) : la Cour a apprécié cette identité de spécialité en visant que l'objet social de chaque société était le même (« *l'acquisition, la gestion, la location et l'administration d'immeubles et de toutes opérations financières mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet* »). Elle a par ailleurs rappelé que cette identité de spécialité relevait de l'appréciation souveraine des juges du fond (*Civ. 3<sup>e</sup>, 5 déc. 2006, n°04-16.878*).

Surtout, la Cour retient que l'acheteur de l'immeuble n'a pas prouvé que le vendeur ait eu connaissance de la présence d'amiante, rappelant *in fine* que la charge de la preuve incombe à celui qui l'invoque.

Enfin, concernant le diagnostiqueur fautif, la Cour de cassation rappelle que lorsque la responsabilité de celui-ci peut être engagée, le préjudice devant faire l'objet d'une indemnisation auprès de l'acquéreur correspond au coût des travaux de remise en état de l'immeuble, et non à la simple perte de chance d'avoir pu acheter l'immeuble à un prix tenant compte des travaux (Civ. 3<sup>e</sup>, 15 oct. 2015, n°14-18.077).

## 2. LIMITES DE LA GRATUITE DU COMMODAT

Le commodat, autrement appelé prêt à usage, est un contrat « *par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir* » (art. 1875 Code civil), le preneur devant naturellement rendre la chose prêtée après utilisation. Ce contrat est par essence gratuit (art. 1876 Code civil), même si cette gratuité n'est pas en soi obligatoire (au risque de tomber dans un contrat de location à durée déterminée). Dès lors, la doctrine retient que les trois éléments caractéristiques du commodat sont le prêt d'une chose (c'est l'objet du contrat), qui doit être restituée (c'est la finalité du contrat), et ce gratuitement (c'est l'essence du contrat).

Le problème est de savoir ce qui doit advenir des dépenses réalisées par l'emprunteur pour réparer et améliorer l'immeuble objet du commodat, lorsque la restitution de l'immeuble laisse apparaître que ces dépenses, conséquentes, pourraient laisser penser que la gratuité du contrat n'a pas été respectée.

Ici, la Cour de cassation, au visa des articles 1886 et 1890 du Code civil, a considéré que les dépenses de réparation et d'amélioration de l'espèce avaient pour objet la conservation de la chose prêtée, et n'étaient ni imprévisibles ni « *si urgente[s] que le prêteur n'ait pu en être avisé* ». Dès lors, elles doivent être qualifiées de dépenses ordinaires, au sens de l'article 1886 du Code civil (par opposition aux dépenses extraordinaires de l'article 1890), et ne peuvent dès lors faire l'objet d'un remboursement.

La Cour de cassation a choisi une lecture littérale de l'article 1886, refusant d'apposer à cet article la limite déjà dégagée auparavant lorsque des charges trop lourdes pesaient sur l'emprunteur, à savoir que le contrat de commodat était requalifié en contrat de location (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 janv. 2004, n°02-12.663).

## 3. ACTION DIRECTE DU SOUS-TRAITANT A L'ENCONTRE DU MAITRE D'OUVRAGE

L'article 12 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance dispose que « *le sous-traitant a une action directe contre le maître de l'ouvrage si l'entrepreneur principal ne paie pas, un mois après en avoir été mis en demeure, les sommes qui sont dues en vertu du contrat de sous-traitance ; copie de cette mise en demeure est adressée au maître de l'ouvrage* ».



Les juges d'appel avaient écarté cette condition de mise en demeure, puisque l'entrepreneur principal avait été mis en liquidation judiciaire. La société-entrepreneur principal n'étant plus en état de payer le sous-traitant, celui-ci avait directement assigné le maître d'ouvrage au titre de l'action directe, chose acceptée par la Cour d'appel de Metz (*CA Metz, 30 avril 2015, n°13/01219*).

Assez logiquement, la Cour de cassation a censuré l'arrêt d'appel (*Civ. 3<sup>e</sup>, 15 sept. 2016, n°15-22.592*), rappelant que la condition du mois écoulé à la suite de la mise en demeure de l'entrepreneur principal par le sous-traitant était impérative. Cette solution se justifie par le fait que l'entrepreneur principal était encore existant (la société n'était pas encore radiée du RCS), et que dans le cadre de la procédure collective en cours, le sous-traitant se devait de signaler sa créance au liquidateur, évitant ainsi que le sous-traitant se dégage des conditions de la procédure collective en se retournant directement auprès du maître d'ouvrage.

#### 4. CONTRAT DE BAIL ET CONSTRUCTION

Dans un arrêt du 8 septembre dernier (*Civ. 3<sup>e</sup>, 8 sept. 2016, n°15-21.381*), la Cour de cassation a dû qualifier un bail innomé. Une société louait un terrain, pour une durée de 99 ans, le bail prévoyant une simple faculté de construire, et non une obligation de construire. En outre, le loyer prévu était extrêmement faible (un franc annuel en l'espèce), et le contrat de bail prévoyait qu'à la fin de celui-ci, le propriétaire du terrain deviendrait, sans contrepartie financière, propriétaire des immeubles et améliorations apportées au terrain par le locataire.

Au regard de toutes des conditions stipulées dans le bail, la Cour a qualifié celui-ci de bail emphytéotique, et a par conséquent écarté l'application du régime de révision des loyers commerciaux, comme elle le fait depuis 2014 (*Civ. 3<sup>e</sup>, 19 févr. 2014, n°12-19.270*), malgré la lettre de l'article L.145-3 du Code de commerce (prévoyant que les dispositions du bail commercial « *ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques, sauf en ce qui concerne la révision du loyer* »).

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par DLGA, Société d'avocats (le «Cabinet»), diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique, un démarchage, une offre de services ou une sollicitation d'offre de ces services. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Pour ne plus recevoir de courriel d'information, veuillez écrire à l'adresse suivante : [contact@dlga.fr](mailto:contact@dlga.fr)

© DLGA 2016. Tous droits réservés.

**DLGA, Société d'avocats**, inscrite au Barreau de Lille  
6, rue Léon Trulin – 59800 Lille – France | Tél : +33 (0)3 20 75 87 60 | Fax : +33 (0)3 66 72 22 63

**DLGA, Société d'avocats**, bureau secondaire inscrit au Barreau de Paris  
59, rue de Babylone – 75007 Paris – France | Tél : +33 (0) 1 45 55 65 20