

---

## SOMMAIRE

1. Application pratique du principe pollueur-payeur
2. De l'obligation d'affectation des sommes versées au titre de l'assurance dommages-ouvrage
3. Point de départ du délai de renonciation à l'exercice du droit de préemption
4. Vente d'immeuble à usage d'habitation à un particulier : modification du délai de rétractation

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. APPLICATION PRATIQUE DU PRINCIPE POLLUEUR-PAYEUR

Par une décision du 29 avril dernier (*CAA Bordeaux, 29 avr. 2016, SDIS des Deux-Sèvres c/ SARL SGTP Racaud, n°14BX02623*), la Cour administrative d'appel de Bordeaux donne une application pratique du principe pollueur-payeur, tel que prévu par l'article L.110-1 du Code de l'environnement.

Lors de travaux, un transvasement de bitume entre une citerne d'un sous-traitant et la citerne d'un entrepreneur maître d'œuvre a donné lieu au déversement accidentel de plusieurs tonnes de produits polluants, sur le sol et dans un ruisseau à proximité.

Après être intervenu sur ladite pollution, de manière à en limiter les effets, le SDIS des Deux-Sèvres a émis un titre exécutoire à l'encontre du maître d'œuvre, pour mettre à sa charge les frais de l'intervention.

Ecartant le principe de gratuité des interventions du SDIS, posé par l'article L.1424-2 du Code général des collectivités territoriales, et retenant l'appréciation du SDIS, la Cour administrative d'appel considère que le maître d'œuvre, en tant qu'entrepreneur, même s'il n'est pas l'exécutant à l'origine de l'accident, doit cependant être considéré comme responsable de l'incident au sens de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et c'est à juste titre que le SDIS a émis son titre exécutoire à l'encontre de ce maître d'œuvre.

## **2. DE L'OBLIGATION D'AFFECTATION DES SOMMES VERSEES AU TITRE DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

Dans un arrêt du 4 mai dernier (*Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 2016, n°14-19.804*), la Cour de cassation réaffirme sa position classique selon laquelle le maître d'ouvrage, lorsqu'il obtient de son assureur une indemnité en vue de la réparation de désordres, est tenu d'affecter cette somme auxdites réparations.

Ce principe résulte d'une volonté de sécurité pour les assureurs, en ce que l'indemnité perçue par le maître d'ouvrage, en matière d'assurance dommages-ouvrage, peut être mise en œuvre avant même que la responsabilité des intervenants à la construction ne soit établie. En effet, contrairement à la responsabilité décennale, l'assurance dommages-ouvrage est attachée à la chose, et non à la personne.

Dès lors, si l'intégralité de la somme perçue par le maître d'ouvrage n'est pas allouée aux travaux de reprise, l'excédent de la somme versée par l'assureur doit lui être rendu par l'assuré, puisque « *l'indemnité due par l'assureur dommages-ouvrage ne peut excéder ce qui est nécessaire à la réparation des dommages* » (*Civ. 3<sup>e</sup>, 17 déc. 2003, n°01-17.608*), la restitution du trop perçu par l'assuré, dans la logique classique de l'assurance de choses, s'inscrivant dans l'esprit du paiement de l'indu (article 1371 du Code civil, articles 1302 et suivants du même Code à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016).

## **3. POINT DE DEPART DU DELAI DE RENONCIATION A L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**

Par un arrêt du 4 mai dernier (*Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 2016, n°15-14.892*), la Cour de cassation précise le déclenchement du délai de renonciation à la préemption, par le titulaire de ce droit de préemption, à la suite de la fixation judiciaire du prix de vente.

En l'espèce, des particuliers vendant un immeuble avaient indiqué, dans leur déclaration d'intention d'aliéner, que le prix de vente de leur immeuble serait de plus d'un million et demi d'euros. La communauté d'agglomération locale avait alors proposé de l'acquérir à un prix trois fois moindre. En vertu de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, suite au désaccord des parties sur le prix, le juge de l'expropriation avait été saisi. La Cour d'appel a par la suite fixé le prix à la somme indiquée par les particuliers dans leur déclaration d'intention d'aliéner, l'arrêt ayant été signifié aux parties.

Plus d'un an après, à la suite d'un pourvoi en cassation de la communauté d'agglomération, la Cour de cassation donnait raison à la Cour d'appel. Quelques jours après cette décision, la communauté d'agglomération faisait savoir aux vendeurs qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.



Les vendeurs ont donc assigné la communauté d'agglomération en réalisation forcée de la vente, la Cour de cassation rappelant ainsi que, d'après l'article L.213-7 du Code de l'urbanisme, les parties bénéficiaient d'un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle fixant le prix de vente soit devenue définitive, le silence valant acceptation du prix et transfert de propriété. La Cour de cassation a considéré que l'arrêt d'appel fixant le prix de vente constituait une décision juridictionnelle définitive, conformément à une jurisprudence relativement ancienne. Ce caractère définitif est retenu bien que l'arrêt d'appel fasse l'objet d'un pourvoi en cassation, le pourvoi en cassation, sauf exception prévue par la loi, n'ayant pas d'effet suspensif (*Rép. min. n°604, JOAN Q 7 août 1989, p.3531* confirmée par *Civ. 3<sup>e</sup>, 27 juin 1990, n°89-14.389*).

#### **4. VENTE D'IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION A UN PARTICULIER : MODIFICATION DU DELAI DE RETRACTATION**

Durant l'été 2015, la partie législative du Code de la construction et de l'habitation a été modifiée (*Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*), notamment en ce que l'article L.271-1 dudit Code dispose depuis que l'acquéreur immobilier non-professionnel bénéficie d'un délai de rétractation plus long que précédemment, passant de 7 à 10 jours.

Le décret n°2016-579 du 11 mai dernier, publié au JO le 13 mai et entrant en vigueur le 14 mai 2016, a en conséquence modifié les articles D.271-6 et D.271-7 du même Code, lesquels prévoient les mentions obligatoires inscrites de la main du bénéficiaire, dans les actes et projets d'actes intervenant avant la signature de l'acte authentique de vente, démontrant que ce bénéficiaire est informé de son droit de rétractation et du délai durant lequel il peut l'exercer.

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