

ACTUALITES JURIDIQUES

JURISPRUDENCE

⌘ **Agent immobilier**/Vente immobilière/Engagement pour le mandant par représentation/Condition/Articles 1 et 6 **d'ordre public** loi 70-9 du 02.01.1970 et 72 décret 72-678 du 20.07.1972/Mandat **avec autorisation expresse de s'engager pour une opération déterminée**/Inapplicabilité de la théorie générale du mandat apparent/Conséquence/Nullité de la promesse de vente valant vente consentie par l'intermédiaire muni d'un simple mandat exclusif dit « *de vente* »/Cassation

Le mandat dit « *de vente* » ou « *pour vendre* » conféré à l'agent immobilier permet seulement à ce professionnel de s'entremettre pour faciliter la transaction mais non de donner un accord sur la chose et sur le prix pour le compte du vendeur ou de l'acquéreur, sauf mandat spécial explicite.

C'est cette solution conforme au bon sens, aux usages et aux dispositions d'ordre public de direction de la loi du 02 janvier 1970 que rappelle la Première chambre de la Cour de cassation par arrêt publié au Bulletin : *Cass.civ. 1^{ère}, 31 janvier 2008 : pourvoi n°05-15774.*

⌘ **Assurances/Assurance pour compte**/Prescription biennale/Articles L.114-1 et 2 C.ass./Interruption/ /Effet interruptif au bénéfice de l'Entrepreneur-réalisateur(non)/Effet relatif quant aux personnes/Souscription par le Maître d'ouvrage d'une TRC pour le compte de tous les intervenants sur le chantier/ Assignation de l'Assureur et actes de procédure à l'initiative du Maître d'ouvrage souscripteur/Défaut de tout effet au bénéfice de l'Entreprise-réalisatrice/Motifs/Absence de mandat donné au Souscripteur pour représenter les autres bénéficiaires de la police TRC à l'égard de l'Assureur/Inexistence de demandes exprimées au nom de l'Entrepreneur-réalisateur dans les citation et écritures prises pour le Maître d'ouvrage et souscripteur

Même si la police Tous Risques Chantier est souscrite en général par un seul des participants à l'acte de construire pour le compte de la plupart ou de tous les intervenants sur le chantier, chacun des coassurés, fût-il le souscripteur, ne représente pas ipso facto l'ensemble des assurés à l'égard de l'assureur.

Deuxièmement, l'assignation en justice a un effet relatif quant aux personnes en matière d'interruption de la prescription : le délai pour agir ne redémarre pour une durée égale que dans les relations entre le(s) demandeur(s) et défendeur(s) visé(s) dans l'acte d'huissier.

Il s'agit de l'application du principe formulé notamment par l'ancien article 2244 du Code civil : « *Une citation en justice, même en référé, un commandement ou une saisie, **signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, interrompent la prescription...*** ».

Ce principe de l'effet relatif de l'interruption de la prescription se dégage implicitement ou a contrario de la lecture des nouveaux articles 2240 à 2246 du Code civil issus de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Enfin, le second motif retenu par la décision commentée pour dénier l'interruption du délai biennal au bénéfice de l'entreprise d'étanchéité et tiré de la circonstance que le maître

d'ouvrage-souscripteur, tout au long de la procédure, « *n'avait agi que pour son compte, n'exprimant aucune demande au nom de la société Soletanche* », manque pour le moins de pertinence : *Cass. civ. 3^{ème}, 27 février 2008, publié au Bulletin : pourvoi n° 06-21965.*

En vertu de l'adage selon lequel « *Nul en FRANCE ne plaide par procureur, hormis le Roi* », un plaideur est irrecevable à émettre des prétentions pour le compte d'un autre litigant et, a fortiori, pour celui d'un tiers au procès.

Lesdites prétentions ne pourraient avoir le moindre effet interruptif de prescription au bénéfice d'une personne autre que leur auteur.

× **Assurances/Subrogation/Action directe**/Article L124-3 C.ass./Action de l'assureur dommages ouvrage contre l'assureur de responsabilité décennale du maître d'œuvre/Recevabilité(oui)/ Prescription de l'action en garantie décennale à l'égard du constructeur assuré/Circonstance inopérante/Motifs/Citation en référé à fin d'expertise commune de l'assureur de responsabilité à l'initiative de l'assureur de chose/Citation ayant eu « *un effet interruptif de prescription* »(???)/Mise en cause de l'assuré n'étant pas une condition de l'exercice de l'action directe

La double motivation de cet arrêt rendu par la Troisième chambre de la Cour de cassation le 24 octobre 2007, correspondant au pourvoi n° 06-17295 et pourtant publié au Bulletin, est pour le moins surprenante.

D'abord, le problème n'était pas de savoir si l'assuré et tiers responsable avait été appelé en cause mais si l'action en responsabilité décennale à son encontre était encore recevable : l'auteur des dommages et maître d'œuvre était bien en la cause mais, selon le moyen des demandeurs au pourvoi, les Souscripteurs des Lloyd's de Londres, la Cour d'appel de VERSAILLES avait déclaré prescrite l'action en responsabilité à l'égard de ce constructeur non-réalisateur et la Haute juridiction relève elle-même que l'assureur dommages ouvrage, la Compagnie ALBINGIA, subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage, « **a demandé la garantie de M. X... et celle de son assureur** ».

Secondement et surtout, quelle prescription l'assureur dommages ouvrage aurait-il pu interrompre, le 20 décembre 1999, en assignant en référé et en déclaration commune d'ordonnance et d'expertise l'assureur de responsabilité décennale du maître d'œuvre ?

Il n'existe pas de prescription d'action dans les relations entre la victime ou son ayant droit et l'assureur de responsabilité, le délai pour agir directement à l'encontre de ce dernier se calquant sur celui courant à l'égard du responsable et assuré.

C'est pourquoi la même Formation, par décision du 17 mars 2004 également publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 00-22522, a repris la formule inaugurée par la Première chambre de la Juridiction suprême le 11 mars 1986 -*pourvoi n° 84-14979*- et progressivement ciselée : « *que l'action directe de la victime contre l'assureur de responsabilité, instituée par l'article L.124-3 du Code des assurances, qui trouve son fondement dans le droit de la victime à réparation de son préjudice, se prescrit dans le même délai que son action contre le responsable et peut être exercé contre l'assureur, au-delà de ce délai, tant que celui-ci reste exposé au recours de son assuré ;* ».

En l'espèce jugée le 24 octobre 2007, la Troisième chambre aurait pu, à première vue, reprendre l'intégralité de son attendu de 2004, eu égard au libellé du moyen unique du demandeur au pourvoi.

La formule prétorienne « désaccouplant » in fine la prescription de l'action directe de celle de l'action en responsabilité si le garant reste exposé au recours de son assuré rend a priori difficilement prescriptible, sauf problème de procédure ultérieure ayant pour effet d'anéantir rétroactivement l'acte introductif d'instance, l'action directe à l'encontre de l'assureur de responsabilité.

En effet **et même si la prescription est acquise au bénéfice du responsable dans ses relations avec la victime**, il suffit de l'assigner simultanément avec son assureur – *ce qui fut le cas dans l'affaire commentée* – pour que ledit garant reste exposé au recours du susdit responsable et assuré, sous la réserve non négligeable, que nous allons examiner, que le délai biennal n'ait point fait son œuvre entretemps : en matière d'assurance de responsabilité, le sinistre est constitué par la réclamation en justice par le tiers victime ou l'indemnisation de ce dernier par l'assuré, alternative qui déclenche le délai biennal pour agir en règlement des indemnités à l'encontre de l'assureur, en application de l'article L.114-1, alinéa 3 du Code des assurances.

Finalement et hors les considérations actuelles de la Cour de cassation visant, par application implicite de la notion de subrogation par anticipation et avant tout paiement, à permettre à l'assureur dommages ouvrage d'exercer ses recours après financement et en dépit de l'expiration du délai décennal, **la seule explication plausible de la singulière motivation de l'arrêt du 24 octobre est que la prescription biennale était acquise, dans les relations entre l'assuré responsable et l'assureur, au bénéfice de ce dernier.**

Il est probable que dans l'espèce soumise à la Troisième chambre **l'expertise judiciaire** qui avait débuté avant le 20 décembre 1999, puisque la Compagnie ALBINGIA avait assigné à cette date « *en extension des opérations d'expertise judiciaire* » les Souscripteurs des Lloyd's de Londres, et dont l'ordonnance l'ayant prononcée avait déclenché le délai biennal pour agir dans les relations entre le constructeur et son garant en responsabilité décennale, **a duré plus de deux ans** sans que le maître d'œuvre et assuré et son Conseil aient pris la peine d'appeler initialement ledit garant aux opérations de la mesure d'instruction puis la précaution d'interrompre la prescription par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'acquéreur de réception.

Dans ce contexte, la Formation spécialisée en matière de construction immobilière ne pouvait évidemment pas donner satisfaction à l'assureur dommages ouvrage, par approbation, en affirmant que l'assureur de responsabilité décennale aurait encore été exposé au recours de son assuré.

Examinée sous cet angle, la décision du 24 octobre 2007 permet de mettre en relief la seule véritable difficulté de l'action directe prévue par l'article L.124-3 du Code des assurances : **la non-maîtrise par le tiers victime et son garant personnel de la prescription biennale courant dans les relations entre le responsable et son assureur de responsabilité.**

Le troisième alinéa de l'article L.114-1 du Code des assurances énonce que « *Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.* ».

Par une lecture rapide ignorant l'expression législative sous-entendue « **en dommages et intérêts** » après « *action en justice contre l'assuré* », eu égard au contexte et au rapprochement avec l'article L.114-2 du même Code qui prévoit que la lettre

recommandée avec accusé de réception interrompt la prescription quand elle est adressée à l'assureur par l'assuré «*en ce qui concerne le règlement de l'indemnité* », les Première et Troisième chambres de la Cour de cassation considèrent à l'unisson que l'assignation en référé exclusivement à fin d'expertise –*mesure avant dire droit destinée à rechercher les responsabilités et à fonder, éventuellement, une future action en responsabilité*– fait courir le délai de deux ans dans les rapports entre le tiers assigné et son assureur de responsabilité : *Cass. civ. 3^{ème}, 02 octobre 1996 : Bull.civ., III, n°198.*

Cependant, l'auteur présumé du dommage peut s'abstenir ou négliger d'appeler en cause et/ou en garantie son assureur de responsabilité ou d'interrompre utilement, ultérieurement, la prescription : ce comportement s'observe devant les tribunaux où des parties sont persuadées qu'elles ne seront pas condamnées et craignent d'avoir à payer une indemnité de procédure à leur garant...

A priori et sauf action oblique, aucun acte de procédure signifié par le tiers victime ou son garant personnel aussi bien au tiers responsable qu'à son assureur de responsabilité **ne peut avoir pour effet d'interrompre la prescription biennale propre aux relations entre ces deux derniers.**

Mais l'exercice de l'action oblique prévue par l'article 1166 du Code civil suppose que le requérant a la qualité de créancier par rapport au débiteur négligent, ce qui n'est jamais le cas du tiers victime au stade de la procédure de référé à fin d'expertise à l'encontre du supposé responsable.

Or que nous écrit la Troisième chambre pour rejeter le pourvoi à propos de l'espèce examinée le 24 octobre 2007, **où était acquise la prescription décennale dans les relations entre le maître d'œuvre et la SCI maître de l'ouvrage ou son assureur dommages ouvrage subrogé** et où la prescription biennale dans les rapports entre les Souscripteurs des Lloyd's de Londres, assureurs de responsabilité décennale, et le maître d'œuvre n'avait pas été interrompue à l'initiative de ce dernier et assuré :

« Mais attendu qu'ayant relevé qu'à l'égard de la société Lloyd's France –venant aux droits et obligations des Souscripteurs–, l'assignation en référé qui lui avait été délivrée le 20 décembre 1999 à la demande de la société Albingia en extension des opérations d'expertise judiciaire avait eu un effet interruptif de prescription, et que le maître de l'ouvrage, dans les droits et actions duquel la société Albingia était subrogée, pouvait actionner directement l'assureur de responsabilité des constructeurs, cette action directe n'étant pas subordonnée à la mise en cause de l'assuré, la cour d'appel en a exactement déduit que l'action de l'assureur subrogé dans les droits de la victime était recevable ; » ?

L'on peut tenter de résumer en trois propositions cette ténébreuse motivation au résultat prodigieux:

- le maître de l'ouvrage et son assureur dommages ouvrage ne pouvaient plus exercer l'action décennale à l'encontre du maître d'œuvre constructeur ;
- la prescription biennale n'avait apparemment pas été interrompue dans les rapports entre ledit maître d'œuvre et les Souscripteurs, à l'initiative du premier ;
- mais l'assureur dommages ouvrage, par son heureuse assignation en extension des opérations d'expertise à l'égard de l'assureur de responsabilité décennale, avait interrompu la prescription courant dans les relations entre son assuré maître de l'ouvrage et ledit garant de responsabilité décennale, se ménageant ainsi un recours à effectuer après indemnisation de son assuré, par l'effet subrogatoire prévu par l'article L.121-12 du Code des assurances.

Comprenez qui pourra ! Quel que soit le bout par lequel on l'examine, ce curieux arrêt est juridiquement indéchiffrable, ce qui rend très difficile l'appréciation de sa portée.

Ces motifs sont très loin de ceux contenus dans l'arrêt inaugural rendu en la matière le 11 mars 1986 par la Première chambre de la Cour de cassation et correspondant au pourvoi n° 84-1479 :

« Attendu qu'en statuant ainsi au motif que l'action directe contre la compagnie d'assurances, partie distincte de l'assuré, se trouvait prescrite, alors que le syndic de la liquidation des biens de la Société Entreprise de construction, ayant été assigné par M. X. le 18 mars 1981, l'assureur était encore, à la date du 31 juillet 1981, exposé à l'action de son assuré, la Cour d'appel a violé par fausse application le texte susvisé (art.L.124-3 C. ass.) ; ».

L'on peut toutefois tenter un rapprochement avec la position de la même Troisième chambre qui a inventé la notion de subrogation par anticipation pour permettre à l'assureur dommages ouvrage d'exercer ses recours contre les assureurs de responsabilité décennale même si son préfinancement valant subrogation intervient après l'expiration de la prescription décennale, par une subtile distinction entre action directe et appel en garantie.

Par arrêt du 10 décembre 2003 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 01-00614, elle décide, sur le visa des articles L.121-12 du Code des assurances et 126, 334 et 336 du NCPC :

« Qu'en statuant ainsi, alors que qu'une partie assignée en justice est en droit d'en appeler une autre en garantie des condamnations qui pourrait être prononcées contre elle, une telle action étant distincte de l'action directe prévue par le Code des assurances et ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial, et qu'est recevable l'action engagée par l'assureur avant l'expiration du délai de forclusion décennale, bien qu'il n'ait pas eu, au moment de la délivrance de son assignation, la qualité de subrogé dans les droits de son assuré, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à ce dernier avant que le juge du fond n'ait statué, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; ».

Cette décision de 2003 comme celle commentée de 2007 ont pour dénominateur commun d'avoir été taillées sur mesure pour l'assureur dommages ouvrages, étant observé s'agissant de la seconde qu'une citation en référé en extension des opérations d'expertise à l'initiative de l'assureur dommages ouvrages, quel que soit son contenu, ne peut être assimilée à un appel en garantie.

La Troisième chambre aurait-elle rendue la même décision si l'assignation en référé du 20 décembre 1999 en déclaration d'expertise commune et l'action directe à l'encontre du maître d'œuvre avaient été effectuées à l'initiative de la seule SCI maître de l'ouvrage et assurée en dommages ouvrage ?

Curieuse subrogation que celle imaginée au bénéfice de l'assureur dommages ouvrage et qui semble conférer davantage de droits à ce tiers solvens qu'au créancier initial !

Une double conclusion s'impose.

D'abord, si la Troisième chambre avait une interprétation plus pragmatique de la notion d' *« action en justice »*, au sens de l'alinéa 3 de l'article L.114-1 du Code des assurances, elle n'aurait pas eu à se livrer à un exercice de grand écart juridique le 24 octobre 2007.

Secondement et surtout, pour l'avenir et s'agissant des sinistres survenus après le 18 juin 2008, date de la promulgation de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 « portant réforme de la prescription en matière civile », **ou bien des sinistres antérieurs pour lesquels une expertise judiciaire sera ordonnée à compter du 19 juin 2008**, le nouvel article 2239 du Code civil instaurant la suspension, valant report du point de départ, de la prescription dans le cas où « le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès », devrait lui éviter de périlleuses acrobaties intellectuelles.

Une « justification a posteriori » de la décision critiquée peut toutefois être tentée.

L'alinéa 4, in limine, de l'article L.124-5 du Codes des assurances relatif à l'application des garanties responsabilité dans le temps et issu de la loi n°2003-706 du 1er août 2003 - *manifestement non applicable aux faits de la cause, le texte dans son entier étant de surcroît en principe inapplicable, en vertu de son dernier alinéa, à l'assurance obligatoire des travaux de construction*- énonce que « *La garantie déclenchée par la réclamation couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie, et que la première réclamation **est adressée à l'assuré ou à son assureur** entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration d'un délai subséquent à sa date de résiliation ou d'expiration mentionné par le contrat, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs des sinistres.* ».

Cette nouvelle disposition du Code des assurances semble créer un nouveau cas de déclenchement du délai d'action biennal en matière d'assurance de responsabilité : **la réclamation adressée par le tiers victime directement à l'assureur de responsabilité de l'auteur**, en plus de celle faite en justice par ledit tiers au responsable et assuré et prévue par l'article L.14-1, alinéa 3, du Code des assurances.

Si cette interprétation était retenue, on pourrait en déduire que l'article L.124-5 du Code des assurances, au-delà de son champ d'application limité, pose un nouveau principe qui le transcende et a vocation à régir tous les contrats d'assurance de responsabilité : la prescription biennale dans les relations entre l'assuré et l'assureur de responsabilité peut être déclenchée ou interrompue par la réclamation, sous forme d'acte judiciaire voire de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, notifiée directement par le tiers victime au garant.

En ce sens, l'assignation en référé délivrée le 20 décembre 1999 aux Souscripteurs des Lloyd's de LONDRES à l'initiative de la Compagnie ALBINGIA aurait interrompu avant l'heure le délai biennal courant entre les premiers et leur assuré, le maître d'œuvre.

Dans cette perspective, la solution de l'arrêt rendu le 24 octobre 2007 par la Troisième chambre de la Cour de cassation se justifierait pour l'avenir.

× **Bail d'habitation**/Loi 06.07.1989/Charges récupérables par le bailleur/Liste limitative/Ancien article 23 loi et annexe au décret 26.08.1187/TVA sur le coût net de services par contrat d'entreprise(non)/Inapplicabilité loi 13.07.2006 ayant complété article 23 loi 1989/Défaut de caractère interprétatif en l'absence de dispositions expresses en ce sens/Application de la loi nouvelle seulement pour l'avenir/Période de bail postérieure à la publication au Journal officiel/Après le 16.07.2006

Pour combattre la jurisprudence selon laquelle le libellé de l'ancien article 23 de la loi du 06 juillet 1989 excluait la possibilité pour le bailleur de récupérer la TVA relative au coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise, sauf s'agissant de la

consommation d'eau–*Cass.civ. 3^{ème}, 24 mars 2004 : pourvoi n°01-14439-*, le législateur a complété ledit article 23 à l'occasion de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 publiée le 16 suivant.

Et la question soumise à la Cour de cassation dans l'arrêt présentement analysé –*Cass.civ. 3^{ème}, 19 mars 2008 : publication au Bulletin et pourvoi n° 07-10704-* était de savoir si l'article 88 de la loi du 13 juillet 2006 ayant modifié l'article 23 de la loi du 06 juillet 1989 était interprétatif et donc applicable rétroactivement aux baux en cours.

La Troisième chambre y répond par la négative, en ces termes :

Que le tribunal a « relevé, à bon droit, que la loi nouvelle régit immédiatement les effets à venir des situations juridiques en cours et qu'en l'absence de dispositions expresses le mentionnant, il ne résulte pas des débats parlementaires que le législateur ait entendu conférer à la loi du 13 juillet 2006 un caractère interprétatif et rétroactif... ».

En conséquence, la TVA n'est en général récupérable, pour les baux d'habitation alors en cours, que pour les prestations effectuées à compter du 17 juillet 2006, lendemain de la date de promulgation de la loi modificative.

Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan/Articles L-R 231-1 et s. CCH/Garantie de livraison et de paiement des pénalités pour retard/Article L231-6 CCH/Condamnation du garant à payer les pénalités forfaitaires au maître d'ouvrage(oui)/Antériorité de la réception des travaux par rapport à la réclamation pécuniaire sans influence/Défaut d'information du garant par le maître d'ouvrage sur le retard du chantier sans influence/Information ne constituant ni une obligation ni une condition

En application de l'article L.231-6,I du Code de la Construction et de l'Habitation (**CCH**), la garantie obligatoire de livraison apportée par le constructeur d'une maison individuelle avec fourniture du plan couvre, en cas de défaillance de ce professionnel :

- le coût des dépassements du prix convenu nécessaires à la terminaison de l'immeuble ;
- les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- les pénalités forfaitaires contractuelles en cas de retard de livraison supérieur à trente jours.

La décision soumise à la censure de la Haute juridiction –*Cour d'appel de VERSAILLES-* avait considéré que le maître de l'ouvrage, qui avait réglé le solde du prix et accepté les travaux sans réserve, n'était pas fondé à réclamer presque deux ans plus tard au garant, la liquidation judiciaire du constructeur ayant été prononcée entretemps, le paiement des pénalités de retard.

La Troisième chambre –*Cass.civ.3^{ème}, 16 janvier 2008 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 06-21782-*, sur le visa de l'article L.231-6,II du CCH et après avoir rappelé « *que dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté, il met en demeure sans délai le constructeur de livrer l'immeuble ;* », casse pour ce motif l'arrêt attaqué :

« *Qu'en statuant ainsi, alors que la réception sans réserves ne constitue pas le terme du délai dans lequel le paiement de pénalités de retard peut être sollicité et que la possibilité pour le maître d'ouvrage d'informer le garant du retard du chantier n'est pas une condition de son droit à percevoir les pénalités, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;* ».

En d'autres termes, les juges du fond ont inversé les rôles, créant à la charge du maître d'ouvrage un devoir d'information inexistant au bénéfice du garant et ignorant l'obligation pour ce dernier de mettre en demeure le constructeur de livrer en cas de constatation de retard des travaux.

× **Copropriété**/Loi 10.07.1965/Syndic/Habilitation pour agir en justice/Article 55 décret 17.03.1967/Défaut/Qualification/Fin de non- recevoir(non)/Irrégularité de fond(oui)/Conséquence/Articles 120 et 125 NCPC/ Impossibilité pour le juge de la relever d'office/Cassation

Cet arrêt rendu le 09 avril 2008 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation à l'occasion de la question récurrente devant les tribunaux du pouvoir pour agir du syndic, publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 07-13236, paraît, à première lecture, présenter l'intérêt pédagogique de montrer l'utilité de bien distinguer des notions dont le régime juridique est pourtant globalement identique.

Le syndic étant le représentant du syndicat des copropriétaires, il est évident que lorsqu'il intervient ès qualités à une instance se pose seulement la question de **l'existence de son mandat** pour agir pour la copropriété, problème soumis au régime des exceptions de procédure pour irrégularité de fond –*articles 117 à 121 du NCPC*- et non point à celui des fins de non-recevoir prévu par les articles 122 à 126 du même Code, pour défaut de qualité pour agir.

Et l'article 55 du décret du 17 mars 1967 fixe comme règle de principe que « *Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.* », la jurisprudence exigeant désormais un mandat spécial précis et non plus une formule générale déléguant en réalité le pouvoir de décider au syndic et telle que « *Autorisons à assigner tous constructeurs concernés...* ».

Le régime des nullités pour irrégularité de fond et des fins de non-recevoir est similaire pour ne pas écrire identique : ces deux catégories de moyens de défense peuvent être soulevées à n'importe quel moment devant le juge du provisoire ou du fond et sans avoir à justifier d'un quelconque grief, et la nullité de fond ou fin de non-recevoir soulevée ne sera pas prise en considération par le juge au moment de sa décision s'il y a eu régularisation entretemps.

De même, si les fins de non-recevoir « *doivent être relevées d'office lorsqu'elles ont un caractère d'ordre public, notamment lorsqu'elles résultent de l'inobservation des délais dans lesquels doivent être exercés les voies de recours ou de l'absence d'une voie de recours* » -article 125 du NCPC-, les irrégularités de fond doivent également être relevées d'office par le juge « *lorsqu'elles ont un caractère d'ordre public* » -article 120 du même Code.

Finalement, le seul enseignement que l'on peut tirer de cette décision, en dépit de sa présentation orientée, c'est que le moyen de défense tiré du défaut d'habilitation du syndic pour agir en justice **ne présente pas un caractère d'ordre public**.

L'affirmation par la Troisième chambre que « *le défaut d'habilitation...constitue un défaut*

*de pouvoir sanctionné par une nullité de fond **qui ne profite qu'à celui qui l'invoque** » ne correspond pas non plus à un trait propre à cette irrégularité de fond.*

Quand une fin de non-recevoir telle l'expiration du délai décennal est retenue au bénéfice du locateur d'ouvrage qui l'avait invoquée, elle ne profite pas aux autres colocateurs.

A la réflexion et curieusement, exceptions de procédure pour irrégularité de fond et fins de non-recevoir, en dépit d'une différence de nature, ont un régime juridique identique.

L'explication de cette similitude tient peut-être à la communauté de finalité ou de résultat de ces deux types de moyens de défense : faire rejeter par le juge les action et prétentions de l'adversaire.

× **Copropriété**/Loi 10.07.1965/Assemblée générale/Décisions/Contestation/Article 42 loi 10.07.1965/Moyen d'annulation/Irrégularité de la convocation ou absence de convocation d'un copropriétaire/Article 9 décret 17.03.1967/Titulaire du droit de critique/Copropriétaire régulièrement convoqué(non)

Par arrêt du 14 novembre 2007 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 06-16392, La Troisième chambre de la Cour de cassation a eu l'occasion d'affirmer que « *seul le copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué p(eut) se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale* ».

Le délai minimal alors de quinze et désormais de vingt et un jours depuis le 1^{er} avril 2007 entre la date de la convocation et la tenue de l'assemblée, mentionné par l'article 9 du décret du 17 mars 1967, constitue une exigence d'ordre public de protection bénéficiant aux seules personnes intéressés et qui sont seules titulaires du droit de critique.

D'un point de vue procédural, l'article 114 du NCPC pose le principe que même en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public, celui qui s'en prévaut pour fonder une demande en annulation doit justifier d'un grief causé à sa personne par l'irrégularité dénoncée. Même si les formalités de convocation aux assemblées générales de copropriétaires ne constituent pas des actes de procédure, le principe général dégagé par la règle « *Pas de nullité sans grief* » paraît leur être applicable.

L'attendu de la décision commentée et la justification que nous en proposons ne devraient pas remettre en question la solution antérieure retenue par la même Formation –*Cass.civ. 3^{ème}, 17 avril 1991 : Bull. civ., III, n° 121-* et selon laquelle le copropriétaire irrégulièrement convoqué, bien qu'ayant participé finalement à l'assemblée générale en question et aux votes, peut demander l'annulation de délibérations.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire concerné subit forcément un préjudice : impréparation de la réunion, manque de temps pour examiner les justificatifs comptables ou notifier une nouvelle question à inscrire à l'ordre du jour...

Tel n'est pas le cas du copropriétaire régulièrement convoqué et qui cherche à tirer parti pour des motifs personnels d'un grief subi par un autre copropriétaire.

Ainsi que le conclut le Commentateur anonyme pour la Cour de cassation, dans une note sous le résumé de l'arrêt du 14 novembre 2007 –*BICC n° 678 du 15 mars 2008, n°421-*, « *Cette décision s'inscrit dans le souci d'assurer une plus grande efficacité aux décisions des assemblées générales, qui ne doivent pas être l'objet de contestations médiocres par des copropriétaires chicaniers cherchant à profiter d'une erreur qui ne leur cause aucun*

préjudice. ».

× **Vente immobilière**/Promesse de vente/Acquéreur/Délai de rétractation de sept jours/Article L.271-1 CCH issu loi 2000-1208 du 13.12.2000/Déclenchement(non)/Remise de la promesse par l'intermédiaire à l'acquéreur contre récépissé/Procédé non valable/Conséquence/Délai de rétractation n'ayant pas couru

La deuxième version de l'article L.271-1 du CCH, résultant de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains –« *loi SRU* »- et qui a étendu le bénéfice de la faculté de rétractation pendant sept jours à tout non-professionnel signataire d'un « *acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation* », prévoit que le délai de réflexion ainsi accordé part « *à compter du lendemain de la première présentation de la lettre -LRAR ou tout autre moyen présentant des garanties équivalents pour la détermination de la date de réception ou de remise* »- *lui notifiant l'acte* ».

La dernière mouture, résultant de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement -*loi ENL*-, qui a soumis sans distinction au régime du droit de rétractation tous les contrats préparatoires à une vente ou construction immobilière et même les actes authentiques non précédés d'un avant-contrat, a prévu un nouveau mode de déclenchement du délai de réflexion de sept jours en cas de vente immobilière: la remise directe de l'acte au bénéficiaire par le professionnel s'étant entremis dans le cadre d'un mandat pour la conclusion du contrat.

Le nouvel alinéa 3 de l'article L.271-1 du CCH dispose ainsi :

*« Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai court à compter du lendemain de la remise de l'acte, **selon des modalités fixées par décret.** ».*

C'est dans ce contexte que la Troisième chambre –*Cass.civ. 3^{ème}, 27 février 2008 : publication au Bulletin et pourvois joints n°07-11303 et 07-11936*- a prononcé l'attendu suivant:

*« que la remise en mains propres ne répond pas aux exigences de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ; qu'ayant exactement retenu que le document remis le jour de la signature de la promesse de vente par le mandataire du vendeur ne remplissait pas la condition exigée par la loi **d'un mode de notification de l'acte présentant des garanties équivalents à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour la date de réception et de remise**, la cour d'appel... en a déduit, à bon droit, que le délai de sept jours n'avait pas commencé à courir avant la dénonciation de la promesse... ».*

Cette solution a été rendue sous l'empire de la loi du 13 décembre 2000 mais elle n'aurait pu en l'état des textes être différente.

D'abord, parce que le décret d'application du nouvel alinéa 3 de l'article L.271-1 né de la loi du 13 juillet 2006 et autorisant la remise directe de l'acte n'est pas encore paru.

En effet, l'objectif voulu d'harmonisation avec des législations étrangères ne connaissant pas la lettre recommandée avec accusé de réception est freiné par la nécessité d'éviter que la remise en main propre puisse être antidatée : *réponse ministérielle ESTROSI, JO débats AN du 05 octobre 2004, page 7789, n° 41440.*

Secondement, la remise directe par l'agent immobilier de la promesse de vente, sans garantie aucune de la certitude de sa date réelle, ne peut être assimilée au « *tout autre moyen présentant des garanties équivalentes* » à la lettre recommandée avec accusé de réception et prévu par le législateur dès fin 2000.

Les moyens présentant des garanties équivalentes à la lettre recommandée avec accusé de réception sont notamment :

- la remise directe à l'acquéreur de la promesse par un officier public ou ministériel – *notaire ou huissier*- qui « *dresse une attestation ... signée par lui-même et le bénéficiaire* » -réponse ministérielle susvisée citée par le Commentateur anonyme du présent arrêt au *BICC : 1^{er} juin 2008, n° 958-* ;
- la notification par huissier, en application du troisième alinéa de l'article 651 du NCPC qui énonce que « *La notification peut toujours être fait par voie de signification alors même que la loi l'aurait prévue sous une autre forme.* ».

L'Annotateur anonyme susmentionné évoque la possibilité de l'envoi de l'acte de vente par courriel, en application de l'article 1369-8 du Code civil résultant de la loi n° 2005-674 du 16 juin 2005 relative à l'envoi ou à la remise d'un écrit par voie électronique.

Cette faculté offerte à l'agent immobilier paraît difficile à mettre en œuvre à la lecture dudit texte et en l'état.

L'article 1369-8 du Code civil dispose :

« Une lettre recommandée relative à la conclusion ou à l'exécution d'un contrat peut être envoyée par courrier électronique à condition que ce courrier soit acheminé par un tiers selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire.

*Le contenu de cette lettre, au choix de l'expéditeur, peut être imprimé par le tiers sur papier pour être distribué au destinataire ou peut être adressé à celui-ci par voie électronique. **Dans ce dernier cas, si le destinataire n'est pas n'est pas un professionnel, il doit avoir demandé l'envoi par ce moyen ou en avoir accepté l'usage au cours d'échanges antérieurs.***

*Lorsque l'apposition de la date d'expédition ou de réception résulte d'un procédé électronique, la fiabilité de celui-ci est présumé, jusqu'à preuve contraire, **s'il satisfait à des exigences fixées par un décret en Conseil d'Etat.***

Un avis de réception peut être adressé à l'expéditeur par voie électronique ou par tout autre dispositif lui permettant de le conserver.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. ».

En l'état des nombreuses incertitudes liées aux conditions d'application de ce texte dont la

parution de décrets, nous ne pouvons que conseiller à l'agent immobilier de s'en tenir, sauf à faire des frais d'huissier, au procédé classique de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour notifier l'acte de vente à l'acquéreur et déclencher ainsi le délai de rétractation de sept jours.

× **Vente immobilière**/Promesse de vente/Acquéreur/Faculté de rétractation/Article L.271-1 CCH/Exercice /Conséquence/Anéantissement de la vente/Caractère inopérant de la « contre-rétraction » de volonté par l'acquéreur pendant le délai de rétractation/Cassation

Par arrêt de cassation du 13 février 2008 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 06-20334, la Troisième chambre a eu l'occasion d'affirmer, sur le visa des articles L.271-1 du CCH et 1134 du Code civil, que l'exercice de la faculté de rétractation par son bénéficiaire a un effet définitif et ne permet plus à l'intéressé de revenir de nouveau discrétionnairement sur sa volonté par une contre-manifestation de consentement :

« que pour prononcer la résolution de la vente aux torts des acquéreurs, l'arrêt retient que M. Y... a renoncé à acquérir puis s'en est « repenti » avant l'expiration du délai de rétractation, en acceptant à nouveau d'acquérir aux conditions fixées par ce « compromis » ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'exercice par M. Y... de son droit de rétractation avait entraîné l'anéantissement du contrat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; ».

Cette décision s'explique par l'ordre public de protection attaché à la faculté de résiliation et visant à prémunir son bénéficiaire d'éventuelles pressions et, peut-être aussi, par l'adage à créer « *Rétractation sur rétractation ne vaut* ».

× **Vente immobilière**/Promesse de vente/Acquéreur/Faculté de rétractation/Article L.271-1 CCH/Champ d'application/Immeubles à usage mixte (non)

Par arrêt du 30 janvier 2008 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 06-21145, la Troisième chambre a approuvé une décision de la Cour d'appel de BOURGES ayant confirmé un jugement ayant considéré que la promesse de vente portant sur un immeuble **existant** à usage à la fois d'habitation et de commerce ne ressortit pas au régime de l'article L.271-1 du CCH.

Il s'agit apparemment de l'application du principe selon lequel les normes dérogeant au droit commun doivent être interprétées restrictivement, ledit article spécial L.271-1, alinéa 1^{er} *in limine* du CCH ne visant « *que la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation* ».

Mais il n'est pas sûr que cette solution, en dépit de l'attendu de principe, soit transposable à toutes les formes d'acquisition de la propriété immobilière.

En effet, le même alinéa 1^{er} de l'article L.271-1 du CCH englobe *in fine* dans la catégorie des actes d'accession rétractables unilatéralement pendant sept jours, sans précision ou distinction aucune, « *ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière* », double expression disjonctive se rapportant en toute indépendance logique et grammaticale à l'entame de la phrase « *Pour tout acte ayant*

pour objet... ».

Or tant l'article L.261-10 du CCH définissant le « secteur protégé » de la vente d'immeubles à construire que l'article 2 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 circonscrivant le domaine des contrats de location-accession visent des immeubles ou des parties d'immeubles « *à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation* ».

En conséquence et en application de la règle « *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus* » (Où la loi ne distingue pas, il ne faut pas distinguer), il faut admettre que le délai de réflexion de sept jours s'applique en cas de vente d'immeubles à construire ou de contrat de location-accession portant sur immeuble à usage mixte, c'est-à-dire à usage professionnel et d'habitation.

Pour conclure, la formulation utilisée par la Haute juridiction, qui procède d'une lecture incomplète du premier alinéa de l'article L.271-1 du CCH, **est trop générale** :

« Mais attendu que l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation ne mentionnant dans son champ d'application que les immeubles à usage d'habitation, ses dispositions ne sont pas applicables aux immeubles à usage mixte ; ».

× **Vente immobilière**/Promesse de vente/Acquéreur/Faculté de rétractation/Article L.271-1 CCH/Computation du délai de 7 jours/Prorogation au premier jour ouvrable suivant(oui)/Article 642 du NCPC/Septième jour correspondant à un samedi, dimanche ou jour férié/Date de rétractation par voie postale/Définition/Date d'expédition de la lettre recommandée(oui)/Application implicite de l'article 668, in limine du NCPC

L'arrêt rendu par la Troisième chambre de la Cour de cassation le 05 décembre 2007, publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 06-19567, n'innove pas.

Il se contente de répondre notamment, sans la moindre motivation, au premier moyen du demandeur au pourvoi et selon lequel les articles 640 à 694 du NCPC ne seraient « *pas applicables à la lettre de rétractation, non contentieuse, prévue par l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation* ».

Il y a belle heurette que la même Formation a affirmé que la disposition de l'article 641, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile –le raisonnement valant pour l'article 642– « *relative à la computation des délais en mois, à défaut de quantième identique, n'est que l'expression en matière procédurale d'une règle de portée générale, applicable à la notification de tous les actes **juridiques** ou judiciaires* » : Cass. civ., 21 décembre 1987 : Bull. civ. III, n° 215, page 127.

De plus, l'article 642 du NCPC relatif à la prorogation des délais au premier jour ouvrable suivant, quand la date-limite pour agir correspond à un samedi, dimanche ou jour férié, n'est que le pendant des articles 4 et 5 de la convention européenne sur la computation des délais signée à BÂLE le 16 mai 1972, laquelle s'applique « *à la computation des délais en matière civile commerciale et administrative, y compris la procédure relative à ces matières, lorsque les délais sont fixés* :

- a) *par la loi ou par l'autorité judiciaire ou administrative ;*
- b) *par une juridiction arbitrale, lorsque cette juridiction n'a pas précisé la méthode à retenir pour la computation du délai ;*
- c) *par les parties, lorsque la méthode de computation n'a pas été convenue entre elles de façon explicite ou implicite et ne résulte pas de l'usage ou de pratiques*

reconnues par les parties. ».

En bref, il est regrettable que la Juridiction suprême ait encore à se prononcer sur des questions aussi élémentaires.

D'autant plus que le vrai problème semble être la détermination du point de départ du délai de réflexion de sept jours prévu par l'article L.271-1 du CCH.

L'alinéa 1^{er} de ce texte précise in fine que « *l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte* ».

Les Annotateurs du CCH, éditions DALLOZ, relèvent une querelle doctrinale : pour les Professeurs DAGOT et PERINET-MARQUET ce délai de sept jours ne se décompte **qu'à partir du surlendemain** de la première présentation de la missive ; pour le Professeur COLLART-DUTILLEUL et Messieurs MAGOIS et LE MASSON le chronomètre se déclenche **dès le lendemain** de la première présentation.

C'est la seconde interprétation qui est pour nous la bonne.

En réalité, le législateur se réfère toujours implicitement, en matière de computation des délais, aux règles de base fixées par les articles 640 et 641 du NCPC.

L'article 640 énonce le principe suivant :

« Lorsqu'un acte ou une formalité doit être accompli avant l'expiration d'un délai, celui-ci a pour origine la date de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir. ».

Et l'article 641 précise :

*« Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir **ne compte pas**.*

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés puis les jours. ».

Quand, par exemple, la loi du 17 juin 2008, commentée dans la sous-rubrique « *TEXTES* », précise par le second alinéa du nouvel article 2238 du Code civil que « *Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, **à compter de la date à laquelle** soit l'une des parties ou les deux, soit le médiateur ou le conciliateur déclarent que la médiation ou conciliation est terminée.* », cela signifie que si la procédure amiable en question a démarré juste avant l'expiration du délai pour agir, n'a duré que deux mois et a été déclarée terminée le 30 novembre 2008, la nouvelle prescription expirera le 30 mai 2009 à minuit, par référence aux dispositions précitées de l'article 641 du NCPC, et non point le 31 mai 2009.

De même, si la notification de l'acte prévue par l'alinéa 1^{er} de l'article L.271-1 du CCH intervient le 1^{er} décembre 2008, le délai de réflexion démarrera dès le mardi 02 décembre 2008, par référence implicite au 1^{er} alinéa de l'article 641 susmentionné du NCPC ou à la simple lecture de l'alinéa 1^{er} précité de l'article L.271-1 du CCH, et son bénéficiaire aura jusqu'au lundi 08 décembre 2008 à minuit pour manifester sa volonté de rétractation.

En l'état de ces textes, rien ne permet dans notre cas de faire courir le délai de sept jours seulement à partir du mercredi 03 décembre 2008.

«Vente immobilière/Promesse de vente/Condition suspensive/Article 1178 C.civ./Prêt de 900 000 € sur 15 ans au plus et à un taux d'intérêts annuel maximal de 9%/Refus de prêt/Article 1315 C.civ./Preuve par l'acquéreur de diligences à fin de l'obtention du prêt défini(non)/Défaut de précision par le refus bancaire produit de la durée du prêt sollicité et du taux d'intérêts/ Rejet par l'arrêt d'appel de la prétention à indemnité formée par le vendeur, pour cause de présomption de conformité de la demande de prêt/Cassation

La Cour d'appel de PARIS avait considéré que la décision bancaire imprécise de refus de prêt était suffisante pour délier l'acquéreur de son engagement, ce cocontractant bénéficiant en quelque sorte d'une présomption de conformité de sa demande de prêt auprès de l'organisme de crédit par rapport aux spécifications de la somme à emprunter mentionnées dans la promesse synallagmatique de vente.

Cette décision est censurée pour renversement de la charge de la preuve, sur le double visa des articles 1178 et 1315 du Code civil, par la Troisième chambre –*arrêt du 30 janvier 2008 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 06-21117-*, en ces termes :

« Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait aux acquéreurs de démontrer que la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues par la promesse de vente, la cour a violé les textes susvisés ; ».

La position de la Troisième chambre est dans la droite ligne de la jurisprudence empreinte de bon sens et inaugurée par la Première chambre, formation plus spécialisée dans le domaine des promesses de vente sous condition suspensive : *Cass. civ.1^{ère}, 09 février 1999 : Bull. civ. I, n° 50 ; Cass.civ.1^{ère}, 13 février 2001 : Bull.civ.I, n° 33.*

Vente d'immeuble à construire/Articles L-R261-1 et s. CCH/Etat futur d'achèvement/Garantie extrinsèque d'achèvement/Articles R261-17 et R261-21 CCH/Financement par le garant de l'achèvement des ouvrages payés à hauteur de 85% par l'acquéreur sur plans/Conséquence/Droit exclusif du garant sur le solde du prix de vente/Motif/Qualité de créancier par défaut/Cassation

Par arrêt du 07 novembre 2007 publié au Bulletin et correspondant au pourvoi n° 05-15515, la Troisième chambre s'est prononcée ainsi s'agissant de la détermination du créancier du solde du prix de huit logements vendus sur plans en cas de mise en œuvre de la garantie extrinsèque d'achèvement :

« que le garant d'achèvement d'une construction vendue en l'état d'achèvement prévu par l'article R.261-21 du code de la construction et de l'habitation, qui achève ou fait achever en les payant les travaux abandonnés par le constructeur défaillant, est seul fondé à exiger des acquéreurs le paiement du solde du prix de vente encore éventuellement dû par ces derniers, le constructeur en procédure collective n'étant titulaire d'aucune créance à ce titre contre l'acquéreur... ».

La solution est claire et nette, sa justification en droit l'est beaucoup moins.

En équité, il est aisé d'admettre que le solde égal à 15% du prix bénéficie au garant qui a fait terminer les appartements plutôt qu'au constructeur ayant abandonné le chantier et dont les prestations effectives ont été a priori intégralement rémunérées.

En droit, la solution retenue ne peut s'expliquer :

- ni par la théorie de l'enrichissement sans cause puisqu'en l'espèce le garant, la CEGI, n'a fait que remplir ses obligations contractuelles
- ni par la gestion d'affaires au sens des articles 1372 à 1375 du Code civil et même entendue largement puisque le garant n'a pas réclamé le remboursement des dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites
- ni par la subrogation légale ou conventionnelle par l'effet du paiement puisque le garant obtient le paiement du solde du prix d'achat par ses cocontractants et bénéficiaires de la garantie extrinsèque et non point par le constructeur défaillant et tiers.

Une tentative de justification est peut-être à rechercher dans le droit des sûretés.

Quoiqu'il en soit, ne peut-on imaginer que les assureurs de choses en viennent en certaines circonstances à réclamer à leurs propres assurés le paiement du solde du prix dû aux vendeurs ?

Pour sélectionner ces décisions récemment publiées qui intéressent ses domaines d'intervention, Maître Alix BELLACHE s'en est tenu à la lecture du Bulletin d'Information de la Cour de Cassation (BICC), bimensuel qui contient des résumés d'arrêts, et s'est rendu sur le site LEGIFRANCE pour disposer de l'intégralité des sentences retenues.

Ses annotations plus ou moins brèves ont pour seule ambition d'apporter le point de vue pragmatique du praticien sur des solutions retenues par la Cour de cassation mais à la motivation rarement explicite ou claire.

La présentation liminaire des arrêts sous forme d'abstracts *-groupes de mots substantivés séparés par des slash(es)-* correspond à la technique d'analyse utilisée pendant cinq ans par Maître Alix BELLACHE lors de sa collaboration avec la banque de données juridique JURIS-DATA.

De nouvelles décisions viendront compléter cette sous-rubrique.