

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Atteinte aux biens

Propriété

Assurance - Construction

ATTEINTE AUX BIENS

Revirement de jurisprudence : l'abus de confiance peut porter sur un immeuble

Par cet arrêt, la chambre criminelle procède à un revirement de sa jurisprudence en considérant désormais que le détournement, constitutif de l'infraction d'abus de confiance, peut porter sur un immeuble.

Une société a obtenu l'attribution d'un marché pour la gestion des déchets par une communauté de commune en 2004. Le président directeur général de la société, la société et le frère du président du conseil général ont été mis en examen et renvoyés devant le tribunal correctionnel des chefs d'abus de confiance et complicité d'abus de confiance.

Après avoir été relaxés par les juges du fond, la cour d'appel a déclaré les prévenus coupables des chefs d'abus de confiance et complicité d'abus de confiance pour avoir fait un usage abusif de la décharge en raison de l'enfouissement de déchets non prévus au marché.

Devant la Cour de cassation, les prévenus faisaient notamment valoir que le délit d'abus de confiance ne pouvait porter sur l'utilisation abusive d'un immeuble.

Les hauts magistrats procèdent à un revirement de leur jurisprudence en affirmant que l'usage abusif d'un immeuble, impliquant la volonté du possesseur de se comporter, même momentanément, comme le propriétaire du bien, était constitutif d'un détournement caractérisant l'infraction d'abus de confiance.

● Crim.

13 mars 2024,
n° 22-83.689.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

PROPRIÉTÉ

Exclusion de la reconnaissance d'une servitude de désenclavement dans le cas d'une tolérance de passage

Les hauts magistrats maintiennent leur position selon laquelle toute présence d'une tolérance de passage exclut nécessairement la reconnaissance de la servitude de désenclavement.

Des époux ont acquis une parcelle contiguë à une autre, exploitée par un agriculteur. Ils y réalisèrent des aménagements notamment l'installation d'une barrière munie d'un cadenas et la plantation d'arbres gênant l'accès à la voie publique depuis le fonds voisin, alors que ce dernier ne disposait pas d'une telle faculté. Les propriétaires du fonds voisin, se considérant bénéficiaires d'une servitude de passage, assignèrent les époux en cessation de toute entrave à l'exercice de leur droit.

La cour d'appel refusa de reconnaître l'état d'enclave.

La Cour de cassation juge que celui qui bénéficie d'une tolérance de passage permettant un accès suffisant à la voie publique n'est pas enclavé. Elle ajoute que cette tolérance est maintenue, peu important qu'elle ne soit pas personnellement accordée au propriétaire mais à celui qui exploite ce fonds.

● Civ. 3^e,

14 mars 2024,
n° 22-15.205

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



●●● ASSURANCE – CONSTRUCTION

Fin de l'application de la garantie décennale aux éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant

La Cour de cassation juge désormais que seule la responsabilité contractuelle de droit commun s'applique aux désordres affectant les éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant, en remplacement ou par adjonction.

Les requérants ont confié à une société l'installation d'un insert dans leur cheminée. Suite à la survenance d'un incendie dans leur maison, qu'ils imputent à l'installation de l'insert, ils assignent, avec leur assureur, la société ainsi que son assureur.

La cour d'appel a retenu que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. Elle condamna *in solidum* l'assureur ainsi que la société à payer aux époux ainsi qu'à leur assureur les sommes correspondants au préjudice matériel et à la valeur de reconstruction de la maison.

Procédant à un revirement de sa jurisprudence du 15 juin 2017, la Cour de cassation juge désormais que « si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs ».

● Civ. 3^e,
21 mars 2024,
n° 22-18.694

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéficiaire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.