



FAMILLE

SÛRETÉS

(In)efficacité du privilège sur un bien commun et responsabilité notariale

Civ. 1^{er}, 5 mai 2021, n° 19-15.072

Un privilège ne peut être mis en œuvre s'il porte sur un bien commun exclu du droit de gage général du créancier.

Une femme mariée sous le régime légal avait souscrit un emprunt pour l'acquisition d'un immeuble destiné à entrer en communauté. L'emprunt était garanti par un privilège de prêteur de deniers inscrit sur le bien acquis. Toutefois, l'emprunt ayant été souscrit sans le consentement du conjoint de l'emprunteuse, le créancier ne pouvait exercer ses poursuites sur les biens communs : par l'effet de l'article 1415 du code civil, les biens communs, en ce compris l'immeuble acquis et grevé du privilège, échappaient au droit de gage général du prêteur. C'est pourquoi le commandement de payer valant saisie immobilière du bien grevé, délivré par le créancier impayé, a été annulé. Le créancier a alors actionné le notaire en responsabilité. Il a obtenu gain de cause devant les juges du fond, qui ont condamné la SCP notariale à indemniser le créancier. Aussi le notaire s'est-il pourvu en cassation, affirmant que « le créancier, titulaire d'un privilège de prêteur de deniers constitué de plein droit et par le seul effet de la loi sur le bien qu'il a financé, peut saisir le bien ainsi grevé même s'il est entré en communauté et si l'emprunt a été souscrit par un seul des époux sans le consentement de son conjoint ».

Le pourvoi est rejeté par la première chambre civile, qui rappelle d'abord les conditions du privilège de prêteur de deniers reconnu par l'article 2374, 2^o, du code civil : le prêt doit avoir été consenti en vue de l'acquisition de l'immeuble sur lequel porte le privilège ; l'acte de prêt doit avoir été constitué par acte authentique et contenir une double déclaration concernant la destination et l'utilisation des sommes. La Cour reprend ensuite les règles fixant l'étendue du droit de gage des créanciers d'une personne mariée : par principe, les créanciers d'un seul époux peuvent exercer les poursuites sur les biens communs (art. 1413 du code civil) ; par exception, les cautionnements et les emprunts doivent avoir été conclus avec l'accord des deux époux pour que les biens communs puissent être poursuivis (art. 1415 du code civil).

Combinant ces textes, la Cour conclut que « si l'acte de prêt souscrit par un seul époux sous le régime de la communauté n'est pas inefficace, la mise en œuvre du privilège de prêteur

de deniers est subordonnée au consentement de son conjoint à l'emprunt ». Elle ajoute que dans la présente affaire, en omettant de solliciter ce consentement et en privant ainsi d'efficacité le privilège du prêteur, le notaire a engagé sa responsabilité professionnelle.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

MARIAGE

Apport en capital vs. contribution aux charges du mariage

Civ. 1^{er}, 17 mars 2021, n° 19-21.463

La Cour de cassation réaffirme que « sauf convention contraire des époux, l'apport en capital de fonds personnels, effectué par un époux séparé de biens pour financer la part de son conjoint lors de l'acquisition d'un bien indivis affecté à l'usage familial, ne participe pas de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage ».

Deux époux s'étaient mariés sous le régime de la séparation de biens et avaient inclus dans leur convention matrimoniale une clause de présomption d'exécution quotidienne de l'obligation de contribuer aux charges du mariage. Lors de l'acquisition indivise d'un bien immobilier destiné à devenir le logement de la famille, l'épouse avait réalisé un apport personnel de 105 200 €. Des difficultés étaient apparues plus tard, à la suite de leur divorce, à propos du règlement des intérêts patrimoniaux des parties. L'épouse sollicitait notamment la reconnaissance d'une créance au titre du financement du logement de la famille. La cour d'appel de Paris avait rejeté sa demande au motif, d'une part, qu'une telle dépense participe de l'obligation de contribuer aux charges du mariage et ne donne donc pas lieu à remboursement et, d'autre part, que la clause précitée interdisait aux conjoints de prouver que l'un ou l'autre ne se serait pas acquitté de son obligation. Ce raisonnement est censuré par la haute juridiction, au visa de l'article 214 du code civil.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



TRAVAIL

ACCIDENT, MALADIE ET MATERNITÉ

Remplacement post-licenciement
pour absence prolongée :
appréciation du délai raisonnable

Soc. 24 mars 2021, n° 19-13.188

Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement si le remplacement d'un

salarié en arrêt de travail en raison d'une maladie non professionnelle est intervenu dans un délai raisonnable, au regard des spécificités de l'entreprise et de l'emploi concerné, et des démarches de recrutement faites par l'employeur.

Directrice d'une association, une salariée avait été placée en arrêt de travail à compter de mai 2012. En raison de la désorganisation de l'association du fait de son absence prolongée et de la nécessité de procéder à son remplacement définitif, l'intéressée avait été licenciée le 27 mars 2013. Elle avait saisi la juridiction prud'homale pour contester ce licenciement.

Selon la cour d'appel, le licenciement était fondé sur une cause réelle et sérieuse puisque l'absence de la salariée perturbait effectivement le fonctionnement de l'association et que celle-ci

avait procédé à son remplacement définitif dans un délai jugé « raisonnable ».

La chambre sociale de la Cour de cassation rejette le pourvoi de la salariée, renvoyant à l'appréciation souveraine des juges du fond. Elle rappelle d'abord que le licenciement d'un salarié pour absence prolongée ou absences répétées perturbant le bon fonctionnement de l'entreprise est conditionné à la nécessité « de procéder à son remplacement définitif par l'engagement d'un autre salarié, lequel doit intervenir à une date proche du licenciement ou dans un délai raisonnable après celui-ci ». Elle précise ensuite que ce délai est apprécié souverainement par les juges du fond « en tenant compte des spécificités de l'entreprise et de l'emploi concerné, ainsi que des démarches faites par l'employeur en vue d'un recrutement ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

PSE en cours d'élaboration
et transfert de contrat

Soc. 14 avr. 2021, n° 19-19.050

Si un plan de sauvegarde de l'emploi (PSE) ne peut s'appliquer à un salarié dont le contrat a été rompu avant son adoption, le salarié qui a été privé du bénéfice de ses dispositions en raison des conditions de son licenciement est toutefois fondé à en demander réparation.

Au cas particulier, une salariée avait été engagée en qualité de chef de projet par une société qui fit l'objet d'une absorption le 1^{er} octobre 2012. Entre temps, le 24 septembre de la même année, l'intéressée avait été convoquée par son employeur initial à un entretien préalable à un éventuel licenciement. L'entretien eut lieu le 9 octobre et déboucha quelques jours plus tard sur un licenciement pour motif économique par la société absorbante, à laquelle avait été transféré le contrat de travail. La salariée saisit alors la juridiction prud'homale, afin notamment d'obtenir le paiement d'indemnités réparant le préjudice causé par la privation du bénéfice des dispositions du PSE arrêté le 28 novembre au sein de la société absorbante, soit plus d'un mois après son licenciement.

L'arrêt d'appel, qui a débouté la salariée de sa demande, est cassé au visa de l'article L. 1233-61 du code du travail (dans sa version applicable au moment des faits) ainsi que de l'article 1231-1 du code civil.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.





IMMOBILIER

BAIL

Colocation : pas de solidarité pour les créances tardives

Civ. 3^e, 8 avr. 2021, n° 19-23.343

Le colocataire solidaire sortant ne saurait être condamné à verser une somme au bailleur au titre de la remise en état des lieux, dès lors que la créance de celui-ci est née après l'expiration de l'obligation solidaire.

Les membres d'un couple (ni marié ni pacsé) copreneurs solidaires d'une maison d'habitation s'étaient séparés en cours de bail. L'un d'entre eux avait délivré congé plus de huit mois avant le second. Au départ de ce dernier, un état des lieux de sortie avait été dressé laissant apparaître des dégradations. Un arriéré de loyers et de charges était également apparu lors de la régularisation. Le bailleur ayant assigné les deux colocataires en paiement de son dû, le premier d'entre eux réfuta être redevable de quelque somme que ce soit.

Il affirmait ainsi « que ne peuvent être mis à la charge du colocataire qui a donné congé la réparation de dégradations dont il n'est pas constaté qu'elles sont survenues avant la fin de la période de solidarité ». En l'occurrence, le délai de solidarité (de six mois à compter de la date d'effet du congé) était expiré au jour de l'état des lieux de sortie.

Si le juge d'appel a condamné le demandeur à payer une certaine somme arrêlée au jour de l'établissement de l'état des lieux, c'est au motif que la somme correspond à un prorata au jour où s'est achevée sa solidarité, du montant total, suffisamment justifié par un tableau récapitulatif de régularisation des charges et des devis des travaux de remise en état. La Cour de cassation n'est toutefois pas de cet avis, dès lors que « la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux était née après l'expiration de l'obligation solidaire ».

La Cour indique par ailleurs que le dépôt de garantie a notamment pour objet de garantir le paiement du loyer.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

CONSTRUCTION

Absence de réception tacite en cas de contestation de la qualité des travaux

Civ. 3^e, 1^{er} avr. 2021, n° 20-14.975

L'absence de réception tacite peut être déduite des contestations constantes de la qualité des travaux exécutés et de la demande d'une expertise judiciaire pour établir les manquements de l'entrepreneur, nonobstant la prise de possession et le paiement des premières factures.

Une entreprise se voit confier la réfection d'un système de chauffage, l'installation d'une pompe à chaleur et la modification du réseau existant. Seule une partie des travaux est exécutée et payée,

et un nouveau devis est conclu pour ceux restant à effectuer. L'installation entre en service mais connaît des dysfonctionnements, engendrant un nouvel accord sur les travaux à réaliser. Face à la carence de l'entreprise, les maîtres de l'ouvrage font constater par huissier l'état des travaux et adressent une sommation de procéder à l'adaptation du système de chauffage. Après expertise, ils assignent le liquidateur judiciaire de l'entreprise et son assureur en indemnisation sur le fondement de la garantie décennale.

Les maîtres d'ouvrage critiquaient l'arrêt d'appel pour n'avoir pas retenu la réception tacite alors que la prise de possession des ouvrages et le paiement des travaux avaient été constatés. La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle énonce que la cour d'appel avait pu souverainement déduire des contestations constantes relatives à la qualité des travaux et de l'expertise judiciaire sollicitée pour établir les manquements de l'entrepreneur que la volonté des maîtres d'ouvrage de prendre réception de l'ouvrage était équivoque.

La cour d'appel s'était en particulier fondée sur les diverses sommations faites à l'entrepreneur d'achever les travaux, ainsi que sur la motivation de la demande d'expertise qui ne tendait pas à constater l'atteinte à la solidité ou l'impropriété à la destination de l'ouvrage, critère de la garantie décennale. Elle en a déduit que les maîtres de l'ouvrage tenaient l'ouvrage pour inachevé et inadapté. La réception mettant fin aux rapports contractuels, elle suppose que les maîtres d'ouvrage aient estimé que l'entrepreneur avait exécuté ses missions. Cette circonstance n'était pas présente ici, selon les juges.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



DROIT DES AFFAIRES

FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

**Bail commercial : portée
du renouvellement « aux mêmes
clauses et conditions »**

Civ. 3^e, 15 avr. 2021, n° 19-24.231

La volonté des parties de renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions » que celles du précédent bail, sans mention d'aucune réserve, emporte accord exprès et précis sur le prix du loyer, de sorte que la demande ultérieure en fixation du loyer du bail renouvelé doit être rejetée.

Une société locataire a sollicité le renouvellement du bail commercial la liant à une autre société « aux mêmes clauses et conditions antérieures ». La bailleuse a exprimé son accord pour un tel renouvellement. À la suite de cette acceptation, la locataire a sollicité la fixation du prix du bail renouvelé à un montant inférieur à celui du loyer initial. La proposition de loyer ayant été refusée, la locataire a saisi le juge des loyers commerciaux.

La cour d'appel a rejeté la demande en fixation du loyer du bail renouvelé au motif que la locataire avait formulé une demande de renouvellement du bail « aux clauses et conditions du précédent bail », sans réserve sur le prix, et que la bailleuse avait exprimé son accord pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures, de sorte que bailleuse et locataire se sont accordés sur le maintien du prix du loyer. La locataire s'est alors pourvue en cassation. Selon elle, d'une part, la mention « aux clauses et conditions du bail venu à expiration » traduisait seulement un accord sur le principe du renouvellement du bail et non sur le prix du loyer renouvelé. D'autre part, les circonstances de fait ne pouvaient pas non plus contribuer à caractériser un accord ferme des parties sur le maintien du loyer.

La Cour de cassation n'est pas convaincue. Elle considère, au regard des éléments relevés par les juges du fond, que ces derniers n'ont pas dénaturé la volonté des parties.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

TRANSPORT

**Promenade aérienne à titre gratuit :
régime de responsabilité**

Civ. 1^{er}, 8 avr. 2021, n° 19-21.842

Une promenade aérienne effectuée par un particulier à titre gratuit, avec un point de départ et d'arrivée identique, constitue un transport aérien soumis aux seules

dispositions de la Convention de Varsovie du 12 octobre 1929 et la responsabilité de ce particulier ne peut être engagée que si la victime prouve qu'il a commis une faute.

Un aéronef appartenant à un aéroclub ayant le statut d'association s'était écrasé, provoquant la mort de son pilote et de ses passagers. La fille d'un passager a assigné en indemnisation l'association, dont la responsabilité a été écartée, ainsi que la veuve du pilote, en sa qualité d'héritière de celui-ci (laquelle a appelé en garantie l'assureur du pilote). Elle a obtenu gain de cause en appel. Les juges du second degré ont d'abord estimé que le vol litigieux ne pouvait être qualifié de « transport aérien », au sens de l'article L. 6400-1 du code des transports, puisqu'il n'avait pas pour objet d'amener des passagers d'un point de départ vers un point de destination et qu'il ne s'agissait pas non plus d'un baptême de l'air ni d'un vol à titre onéreux. Ils ont ensuite considéré que la responsabilité du pilote, en l'absence de faute de sa part, devait être retenue sur le fondement de l'article 1384, alinéa 1^{er}, devenu 1242 du code civil (responsabilité du fait d'autrui). L'arrêt d'appel est cassé aux motifs exposés plus haut et au visa de l'article L. 322-3 du code de l'aviation civile, devenu l'article L. 6421-4 du code des transports – l'entrée en vigueur le 28 juin 2004, en France, de la Convention de Montréal du 28 mai 1999, laquelle a succédé à la Convention de Varsovie, ne changeant d'ailleurs rien à la solution adoptée en l'espèce.

Auteur : Éditions 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 DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé à Alta-Juris qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de cette Lettre. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire 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.

