

ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Focus

Par Sabine BERTOLASO

DE NOUVEAUX OBSTACLES À LA RÉPARATION DES DOMMAGES INVOQUÉS PAR LES VOISINS D'ANTENNES RELAIS DE TÉLÉPHONIE MOBILE

Alors que l'on n'est scientifiquement toujours pas en mesure d'évaluer précisément les risques inhérents aux ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, le Tribunal des conflits et la Cour de cassation ont été récemment saisis de questions relatives à la compétence d'attribution des litiges afférents au sort de ces ouvrages. Le Tribunal des conflits a affirmé que les recours tendant au démantèlement, au déplacement ou à l'interdiction des antennes relais en raison des dangers de leur utilisation pour la santé humaine ou des risques de brouillage, relèvent de la seule compétence du juge administratif (T. confl., 14 mai 2012 : n° 3844, 3846, 3848, 3850, 3852, 3854, Sté Orange France). Ses décisions, rendues au visa classique de la loi des 16-24 août 1790 et du décret du 16 fructidor an III, reposent sur le principe de séparation des pouvoirs, qui prive les juridictions judiciaires de la possibilité de s'immiscer dans des domaines relevant de l'exercice exclusif de la police spéciale dévolue aux autorités publiques. Il en découle que le juge judiciaire ne peut connaître de l'action « quel qu'en soit le fondement, engagée aux fins d'obtenir l'interruption de l'émission, l'interdiction de l'implantation, l'enlèvement ou le déplacement d'une station radioélectrique régulièrement autorisée et implantée sur une propriété privée ou sur le domaine public, au motif que son fonctionnement serait

susceptible de compromettre la santé des personnes vivant dans le voisinage ou de provoquer des brouillages ». La Cour de cassation s'est inclinée devant la solution consacrée par le Tribunal des conflits (Cass. 1^{re} civ., 17 oct. 2012 – 3 arrêts – n° 10-26854, 11-19259 et 11-14553). Désormais, le juge administratif est donc seul habilité à ordonner le démantèlement, le déplacement, la cessation des travaux d'installation ou de l'exploitation des antennes relais, alors même qu'elles peuvent être implantées par des personnes privées sur des propriétés privées. Or si les tribunaux administratifs et les cours administratives d'appel ont parfois appliqué le principe de précaution selon lequel, au regard des dispositions de l'article L. 110-1, II, 1° du Code de l'environnement, « l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement (...) » (CAA Marseille, 13 juin 2002 : BJD, n° 5/2002, p. 396), le Conseil d'Etat ne lui pas accordé le moindre crédit, faute pour le maire d'établir l'existence d'un péril imminent ou de circonstances particulières justifiant sa mise en oeuvre (CE 26 oct. 2011, Cne de Saint-Denis, 326492. – Cne des Pennes-Mirabeau, 341767). Par ailleurs, la compétence des juridictions judiciaires est résiduelle. Lorsque l'antenne est régulièrement implantée et que son utilisation est conforme aux exigences posées par l'autorité administrative compétente, le juge judiciaire ne peut qu'être saisi de demandes de dommages-intérêts au titre des troubles engendrés

par son exploitation, hormis le cas où est en cause une antenne ayant le caractère d'ouvrage public. Si les décisions rendues par le Tribunal des conflits et la Cour de cassation ne font pas obstacle à la recevabilité de ces actions en réparation, leur bien-fondé est incertain. D'une part, la 3^e chambre civile a refusé de faire du principe de précaution une source autonome de responsabilité : seule une faute au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil peut justifier la responsabilité de celui qui n'a pas pris les mesures prévenant le risque en cause (Cass. 3^e civ., 18 mai 2011 : 10-17645). La preuve d'une faute de l'opérateur auquel le maire a délivré une autorisation administrative semble difficilement accessible et celle du lien de causalité entre une telle faute et le trouble invoqué, bien complexe au regard des interrogations scientifiques persistantes sur les effets nocifs des antennes relais. D'autre part, la théorie des troubles de voisinage, parfois mise en oeuvre par les juridictions du fond à la demande de voisins d'antennes relais (TGI Grasse, 17 juin 2003 : Resp. civ. et assur. 2003, étude 29, S. Kowouvi), ne permet pas de franchir l'obstacle, inhérent aux principes fondamentaux de la responsabilité civile, constitué par l'absence de préjudice direct et certain. La réparation d'un simple risque a jusqu'ici été exclusivement admise dans des hypothèses où il est certain, c'est-à-dire à même de se réaliser au jour où le juge statue (Cass. 3^e civ., 12 sept. 2012 : V. obs. infra). Le risque hypothétique créé par les antennes relais de téléphonie mobile ne saurait donc être indemnisé au titre de la théorie des troubles du voisinage ■

Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

Quelle responsabilité en cas de désordres consécutifs à des travaux sur existants ?

(Cass. 3e civ., 7 nov. 2012 – 2 arrêts – n° 11-20532 et 11-25370).

L'article 1792 du Code civil subordonne la mise en jeu de la garantie décennale à l'existence d'un dommage procédant de travaux de construction d'un ouvrage. Cette exigence légale complique la tâche de qui s'interroge sur le régime de responsabilité applicable aux opérations de rénovation, de réhabilitation, d'aménagement, de réparation ou d'entretien. La difficulté consiste à déterminer si les travaux réalisés sur un immeuble existant sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage. En cas de réponse affirmative, la responsabilité décennale est engagée, pourvu que le désordre, apparu après réception, porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à sa destination. Une réponse négative impose au demandeur de se placer sur le terrain de la responsabilité de droit commun. La plupart du temps, les juridictions appliquent l'article 1792 du Code civil aux travaux de grande ampleur qui ont donné lieu à l'utilisation de techniques de construction. Des travaux d'adjonction, tels que l'installation d'une cheminée comportant la création d'un conduit maçonné et d'un système de production d'air chaud ou l'édification d'un ouvrage destiné à recevoir un foyer fermé, entrent ainsi dans le champ d'application de la garantie décennale (CA Aix-en-Provence, 20 oct. 2011 : n° 2011/396. – CA Paris, 1^{er} déc. 2011 : n° 10/15222). En revanche, comme le rappelle la 3e chambre civile le 7 novembre 2012 (n° 11-20532), de simples travaux de remplacement d'un

insert, en l'absence de reprise de maçonnerie ou de structure, relèvent de la responsabilité de droit commun. En pareil cas, l'entrepreneur chargé de la réalisation des travaux est tenu d'une obligation de résultat sur le fondement de l'article 1147 du Code civil. A ce titre, il doit « s'assurer du bon fonctionnement de l'ensemble de l'installation », qui comprend la partie existante de l'ouvrage. En l'espèce, le locateur d'ouvrage n'avait opéré aucune vérification préalable de l'état du caisson ventilateur à l'origine de l'incendie. Les propriétaires de l'immeuble détruit peuvent donc utilement rechercher sa responsabilité. Pour autant, ils ne sont pas certains d'obtenir une réparation effective, faute d'assurance obligatoire. En comparaison, bien plus enviable est le sort réservé à un acquéreur bénéficiant de la solution adoptée par un arrêt rendu le même jour, à la suite de désordres résultant de travaux d'extension d'un immeuble (n° 11-25370). Un particulier avait lui-même construit une terrasse jouxtant sa maison. Six ans plus tard, il est assigné sur le fondement de l'article 1792 du Code civil par l'acquéreur du bien, qui se plaint de la pourriture de la terrasse. La 3e chambre civile considère que les travaux réalisés par le vendeur sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, même si la terrasse est « de conception artisanale », car elle est fixée sur le mur de la façade de la maison d'un côté et repose sur des fondations de l'autre côté. Le critère de l'incorporation à l'ouvrage existant prévaut en l'occurrence sur celui de l'ampleur des travaux. En effet, ni l'absence de travaux de maçonnerie, ni l'absence d'ancrage sur les fondations, ne fait obstacle à la mise en jeu de la garantie décennale,

dès lors que la partie neuve fait corps avec l'existant. Cette décision rejoint la liste de celles par lesquelles la Cour de cassation n'hésite pas à étendre le périmètre de la garantie décennale, en utilisant des critères tirés de la nature des travaux (Cass. 3e civ., 7 sept. 2011 : n° 10-1076).

Confirmation de l'appréciation subjective de l'impropriété à destination de l'ouvrage

(Cass. 3e civ., 10 oct. 2012 : n° 10-28309 et 10-28310)

L'article 1792 du Code civil subordonne la mise en jeu de la garantie décennale à la constatation d'un dommage compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination. Le législateur ne proposant aucune définition de l'impropriété à destination, les juridictions disposent d'une liberté d'interprétation qui les conduit à adapter les modalités d'appréciation de la notion en tenant compte de la spécificité des contentieux sur lesquels elles doivent statuer. De manière générale, l'impropriété à destination est établie lorsque le désordre litigieux rend impossible l'utilisation normale de l'ouvrage (étroitesse des rampes d'accès à un garage le rendant inaccessible à un véhicule de dimension « standard », non-respect des normes de sécurité, infiltrations d'eau perturbant de manière intolérable la vie des occupants d'un immeuble...). Mais cette conception purement objective de l'impropriété à destination est parfois écartée, notamment quand le particularisme de la configuration des lieux impose au constructeur de ne pas s'en tenir exclusivement aux normes minimales, légales ou réglementaires. Ainsi a-t-il été jugé que le respect des normes d'isolation phonique ne suffisait pas à permettre au constructeur

d'échapper à l'application de l'article 1792 du Code civil, dans une hypothèse où la maison d'habitation qu'il avait édifiée était régulièrement survolée par des avions (Cass. ass. plén, 27 oct. 2006 : n° 05-19408. – Cass. 3e civ., 21 sept. 2011 : n° 10-22721). Dans le même ordre d'idée, la responsabilité décennale est susceptible d'être engagée en l'absence de constat d'un usage objectivement anormal, si le constructeur n'a pas pris en considération la destination de l'ouvrage convenue entre les parties. La destination convenue est déterminée par référence aux stipulations du contrat de construction. Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt commenté, un locateur d'ouvrage s'était engagé à l'édification d'un appartement « d'exception », doté d'une isolation phonique « de grande qualité ». La cour d'appel avait écarté l'impropriété à destination en raison de la conformité des cloisons aux normes en vigueur. Ce jugeant, elle n'avait tenu aucun compte de contraintes plus exigeantes convenues entre les parties, ce qui a exposé sa décision à la censure de la 3e chambre civile. La solution adoptée ne semble pas devoir se limiter au contentieux des défauts d'isolation phonique.

Elle paraît au contraire pouvoir être étendue à tous les cas dans lesquels les parties ont expressément donné à l'ouvrage une destination spécifique. Le périmètre du critère de la destination convenue pourrait ainsi s'accroître de manière significative à l'avenir, particulièrement dans le cadre du contentieux relatif aux performances énergétiques.

Désordres futurs : mise en jeu de la garantie décennale à titre préventif

(Cass. 3e civ., 12 sept. 2012 : n° 11-16943)

Par définition, les désordres futurs ne revêtent pas, au moment où ils sont dénoncés, le caractère de gravité nécessaire à l'application de l'article 1792 du Code civil. Toutefois, parce qu'ils présentent un risque important d'aggravation, la Cour de cassation accepte de solliciter le constructeur au titre de sa garantie décennale, lorsqu'est établie la certitude de la survenance d'une impropriété à destination ou d'une atteinte à la solidité de l'ouvrage pendant la période de dix ans suivant la réception des travaux (Cass. 3e civ., 16 mars 2010 : n° 09-11660). Il est fait exception à ce principe quand l'expert dispose

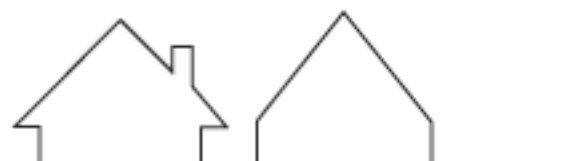
d'éléments lui permettant d'affirmer qu'une évolution du désordre litigieux est inéluctable, concevable dès la date de ces constatations et dangereuse pour la sécurité des personnes et des biens. Une réparation anticipée permet alors d'écarter le risque constaté. L'arrêt commenté illustre cette orientation jurisprudentielle en faveur de la responsabilité préventive, dans une espèce où un constructeur avait réalisé des travaux d'excavation, sans prendre en considération les contraintes inhérentes au site sur lequel se trouvait un talus appartenant à la commune et jouxtant le terrain où l'ouvrage était édifié. Pour justifier l'application de l'article 1792 du Code civil, la 3e chambre civile constate l'existence d'un « risque certain d'éboulement dans le délai de la garantie décennale, mettant en péril la solidité du bâtiment et la sécurité des occupants et rendant impossible l'utilisation de l'arrière de la maison ». Ce jugeant, la Haute juridiction confirme plusieurs décisions retenant la garantie décennale en cas de non-conformité aux normes parasismiques obligatoires dans la région concernée, « facteur certain de risque de perte par séisme », compromettant la solidité de l'ouvrage et le rendant impropre à sa destination (Cass. 3e civ., 11 mai 2011 : n° 10-11713) ou en cas de désordres affectant les voies de roulement d'un funiculaire qui, bien que ne perturbant pas en l'état le bon fonctionnement de l'installation, rendent l'ouvrage impropre à sa destination car le risque constaté est d'ores et déjà susceptible de se réaliser (Cass. 3e civ., 23 mai 2006 : n° 05-10859)■



Bail Commercial

Par Marie-Anne BLATT

● ● ● ● ● ● N°10 < Avril 2013



Rédaction d'un bail commercial : listez les charges!

L'arrêt de la Cour de cassation du 13 Juin 2012 (3^e civ.13 juin 2012, n°11-17.114) est l'occasion de rappeler quelques règles sur les charges locatives, en matière de bail commercial.

La notion de charges récupérables n'existe que dans l'article 23 de la loi du 6 Juillet 1989 régissant les baux d'habitation, lequel renvoie à la liste du décret du 26 Août 1987 et qui est d'ordre public.

En revanche, ni le Code civil, ni le statut des baux commerciaux n'imposent de règles régissant les charges incombant au locataire commercial.

Le principe est donc celui de la liberté contractuelle.

Il est donc possible de ne prévoir aucune charge (l'obligation du locataire se limite alors au paiement du loyer), comme de stipuler que l'ensemble des charges locatives prévues dans le décret de 1987 et celles incombant normalement au bailleur seront réglées par le preneur.

Liberté contrôlée par la Cour de cassation qui censure les clauses trop générales.

L'arrêt du 13 Juin 2012 confirme cette tendance. Le litige portait sur le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) réclamée par le bailleur à son locataire se fondant sur la clause contractuelle suivante "le locataire doit acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble".

Rendu sous le visa de l'article 1134 du Code civil, l'arrêt est sans équivoque : "s'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle".

On connaissait cette solution en matière de taxe foncière. Il y aura lieu dorénavant de l'appliquer en matière de TEOM et stipuler éventuellement que la taxe foncière ET la TEOM seront à la charge du locataire. En cas de la seule stipulation de l'impôt foncier, on peut légitimement penser qu'il conviendra d'en déduire le montant de la TEOM si cette dernière n'est pas expressément stipulée (même si la taxe foncière tient compte de

la TEOM qui est malgré tout, un impôt différent).

La portée de cette décision est certainement plus large que celle de la simple taxe d'ordures ménagères. La prudence recommande donc de lister les charges de manière précise ■



Cette revue a été réalisée
en collaboration avec

Sabine BERTOLASO

(Directrice de l'I.C.H. de Bordeaux),

Marie-Anne BLATT

(Avocat associé

Cabinet Caporale MAILLOT BLATT).