

## A LA UNE

## DAS20247 L'emphytéote est titulaire de l'action en garantie décennale pour les ouvrages donnés à bail

• Cass. 1<sup>re</sup> civ., 11 juill. 2024, n° 23-12491, FS-B

**La conclusion d'un bail emphytéotique emporte, sauf stipulation contraire, le transfert des actions en garantie décennale au bénéfice du preneur pour l'ensemble des ouvrages donnés à bail.**

La titularité de l'action en garantie décennale contre le constructeur d'un ouvrage ne pose en principe aucune difficulté. Selon l'article 1792 du Code civil, elle appartient au « maître ou l'acquéreur de l'ouvrage » qui peut également exercer une action directe contre l'assureur de responsabilité décennale. Qu'en est-il toutefois lorsque le propriétaire de l'ouvrage conclut, avant la fin du délai d'épreuve de dix ans, un bail emphytéotique ? Qui du bailleur ou de l'emphytéote a dans ce cas qualité pour solliciter la garantie décennale ? La Cour de cassation y a répondu dans l'arrêt du 11 juillet 2024 en jugeant que, sauf clause contraire, l'emphytéose confère au preneur qualité pour exercer l'action en garantie décennale relative aux ouvrages donnés à bail. Il s'agit donc d'un « effet du bail » se produisant de plein droit dès l'entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail.

La solution ne saurait prêter à débat. L'emphytéose est traditionnellement analysée comme conférant au preneur un droit réel dit de superficie, soit un droit de propriété temporaire sur la surface d'un fonds ainsi que sur les constructions déjà édifiées sur celui-ci. Le bailleur ne conserve qu'un droit sur le dessous du sol, le tréfonds. Durant le bail, l'emphytéote dispose ainsi seul d'un droit réel sur les constructions présentes sur le fonds. Il est donc logique de lui attribuer qualité pour agir sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, peu important que le bail ait été conclu après l'édification de l'ouvrage sur lequel sont apparus des désordres. Il en va d'autant plus ainsi que le preneur est tenu des réparations de toute nature concernant les constructions existant au moment du bail (C. rur., art. L. 451-8). Dans cette mesure, il est opportun de donner à l'emphytéote le moyen d'exécuter cette obligation en lui permettant de solliciter la garantie décennale. D'un point de vue processuel, l'emphytéote sera toutefois tenu de produire le bail afin de rapporter la preuve qu'il a effectivement qualité à agir en garantie décennale et, plus précisément, que le bailleur ne s'est pas réservé, par une clause particulière, l'exercice de cette action.

La portée de la solution dépasse le seul cadre du bail emphytéotique. Elle peut être étendue à l'ensemble des baux conférant des droits réels qui tendent ces dernières années à se multiplier : bail à construction ; bail réel immobilier ; bail réel solidaire ; bail à réhabilitation ; bail réel solidaire d'activité ; bail réel d'adaptation à l'érosion côtière. Dans ces différents baux, le preneur est pareillement investi d'un droit de superficie sur le sol et les ouvrages existants, de sorte que la même solution que celle retenue dans l'arrêt commenté devrait s'appliquer (en ce sens pour le bail à construction : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 oct. 2014, n° 13-19448). En revanche, la solution ne peut être étendue aux baux conférant des droits personnels (bail d'habitation, commercial ou rural, etc.). Dans cette hypothèse, le bailleur conserve seul qualité pour solliciter la garantie décennale concernant les constructions édifiées avant la formation du bail puisqu'il dispose à la fois de la qualité de maître et de propriétaire de l'ouvrage, tandis que le preneur n'est titulaire d'aucun droit réel. Dans le cadre d'un bail, la *summa divisio* des droits réels et personnels peut donc être d'importance pour déterminer le titulaire de l'action en responsabilité décennale !

Nicolas Bonnardel, maître de conférences à l'université de Bourgogne

## SOMMAIRE

### ► ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

- Accident du travail et pacte contractuel de garantie entre cocontractants : nullité du pacte contraire au principe d'immunité de l'employeur **2**
- L'absence de détermination du préjudice initial doit-elle bloquer l'action en réparation de l'aggravation du préjudice corporel ? **2**
- Responsabilité des parents : revirement de jurisprudence **3**

### ► ASSURANCE CONSTRUCTION

- La difficile appréhension du désordre connu à la réception **3**
- Rappel : la couverture d'assurance s'apprécie à l'aune de l'ensemble des documents contractuels **4**

### ► DOMMAGES CORPORELS

- L'accident dans l'assurance corporelle : faut-il faire prévaloir le sens courant ou la définition contractuelle ? **4**

### ► ASSURANCE DE GROUPE

- Preuve de la mauvaise foi justifiant la nullité de l'adhésion **5**

### ► PROTECTION SOCIALE COMPLÉMENTAIRE

- Manquement de l'employeur à son obligation d'affilier un salarié à un contrat collectif de prévoyance : application de la prescription quinquennale **5**

### ► ORGANISMES D'ASSURANCE

- Avis de l'EIOPA sur la supervision des captives d'assurance et de réassurance **6**
- Les contours de la proportionnalité dans la révision du dispositif Solvabilité 2 **6**

### ► DISTRIBUTION D'ASSURANCES

- L'assureur doit faire preuve de loyauté à l'égard de l'agent général, faute de quoi la rupture de la période probatoire peut dégénérer en abus de droit **7**

### ► CONFORMITÉ

- Assurance et intelligence artificielle (IA) : entrée en vigueur de l'AI Act **7**