

## A LA UNE

## DIU201q1 Qualité pour agir de l'usufruitier en matière de garantie décennale : la saga continue

• Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 avr. 2023, n° 22-10487, FS-B

**Seul le propriétaire de l'ouvrage a qualité pour agir en matière de garantie décennale, celui-ci étant l'usufruitier-maître d'ouvrage dans le cas d'une construction nouvelle sur un fonds détenu en usufruit.**

Depuis quelques mois, la troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est lancée dans une grande entreprise de précision de la qualité pour agir en matière de garantie décennale. La question semblait autrefois réglée : tout titulaire de droits réels sur le bien semblait pouvoir agir en matière de responsabilité des constructeurs. Cependant, comme nous l'avons remarqué (v. LEDIU janv. 2023, n° DIU201h7, obs. L. Maurouard), la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue restreindre cette action au seul propriétaire de l'ouvrage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 nov. 2022, n° 21-23505). C'est ce qu'elle confirme ici une fois de plus.

En l'espèce, un maître d'ouvrage avait fait construire une piscine sur le terrain dont il était usufruitier. Des désordres étant apparus, la SCI nu-proprétaire de la parcelle s'est prévaluée de la garantie décennale pour assigner les constructeurs et leurs assureurs en indemnisation. La question de la qualité à agir de la nu-proprétaire pour un ouvrage construit par l'usufruitier sur le terrain démembré prétait à interrogation.

La Cour de cassation a considéré ici que le nu-proprétaire n'avait pas qualité pour agir, et que seul l'usufruitier maître d'ouvrage bénéficiait de l'action en garantie décennale pour la construction nouvelle.

Cette solution, semble-t-il, a de quoi surprendre. La Cour de cassation avait effectivement jugé, dans son arrêt précité du 16 novembre 2022, que seul le nu-proprétaire de l'ouvrage avait qualité pour agir en matière de garantie décennale, et non l'usufruitier, quand bien même il était maître d'ouvrage. Il aurait donc été effectivement possible, au regard de cette solution, de considérer que la question de la qualité à agir ne posait pas de problème ici, l'action en garantie décennale ayant été réalisée par le nu-proprétaire du terrain.

La présente solution n'a cependant rien d'un contresens : la situation était ici différente de l'arrêt du 16 novembre 2022. C'est en ceci que la réponse de la troisième chambre civile est amenée à différer. En effet, l'ouvrage construit par l'usufruitier ne constituait pas une extension d'un ouvrage existant déjà démembré, il s'agissait d'une construction nouvelle, dont l'unique maître d'ouvrage était l'usufruitier. Or, par le passé, la Cour de cassation avait précisé qu'en matière de construction nouvelle par l'usufruitier sur le terrain objet du démembrement de propriété, les règles de l'accession régissant la construction sur le terrain d'autrui, étaient amenées à s'appliquer (C. civ., art. 555). Elle avait également précisé que cette accession n'était pas immédiate mais que le nu-proprétaire n'entraînait en possession de la construction qu'à l'extinction de l'usufruit (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 sept. 2012, n° 11-15460). Il en résulte que l'usufruitier demeure seul et plein propriétaire de l'ouvrage jusqu'à extinction de l'usufruit.

C'est ainsi, au regard de cette accession différée, que la présente solution de la Cour fait sens. C'est la qualité de propriétaire immédiat qui prévaut pour l'exercice de l'action en garantie décennale, et non la qualité future du nu-proprétaire qui n'aurait été effective qu'à l'extinction de l'usufruit sur le terrain : le bénéficiaire de l'action, par conséquent, est l'usufruitier.

La troisième chambre civile vient donc, une nouvelle fois, prouver que la question de la qualité à agir en matière de garantie décennale n'est pas close et vient apporter de nouvelles précisions en la matière.

*Louise Maurouard, doctorante contractuelle chargée d'une mission d'enseignement à Aix-Marseille université, membre du GREDIAUC (EA 3786)*

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- Le sort de la clause d'agrément dans le cadre d'une cession de fonds de commerce en liquidation judiciaire 2

## ► BORNAGE

- Réparation du préjudice causé par une modification judiciaire de la ligne divisoire 2

## ► CONTRATS

- Cocontractant défaillant : quelles obligations pour la personne publique ? 3

## ► COPROPRIÉTÉ

- Vente de parties communes spéciales 3

## ► DOMAINE PUBLIC

- La démolition d'un ouvrage ne peut être prononcée par le juge des référés « mesures utiles » 4

## ► LOGEMENT

- Financement du logement familial par un apport en capital du conjoint du propriétaire 4

## ► PROCÉDURE

- Retour de l'article 750-1 devant le tribunal judiciaire à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 5

## ► RESPONSABILITÉ

- Faute du notaire et détermination d'un préjudice actuel et certain 5

## ► SÛRETÉS

- Pas de bénéfices de discussion, de division et de proportionnalité pour le constituant d'une sûreté réelle pour autrui 6

## ► URBANISME

- L'appel formé à l'encontre d'un jugement constatant la caducité d'un permis de construire nécessite une notification ! 6
- Appréciation d'une extension d'urbanisation : une nécessaire combinaison entre loi Littoral et dispositions précises du SCOT 7

## ► USUFRUIT

- Affaire *Maison de Poésie* : des précisions sur le régime du droit réel de jouissance spéciale 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directeur de la publication : Bruno Vergé

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université