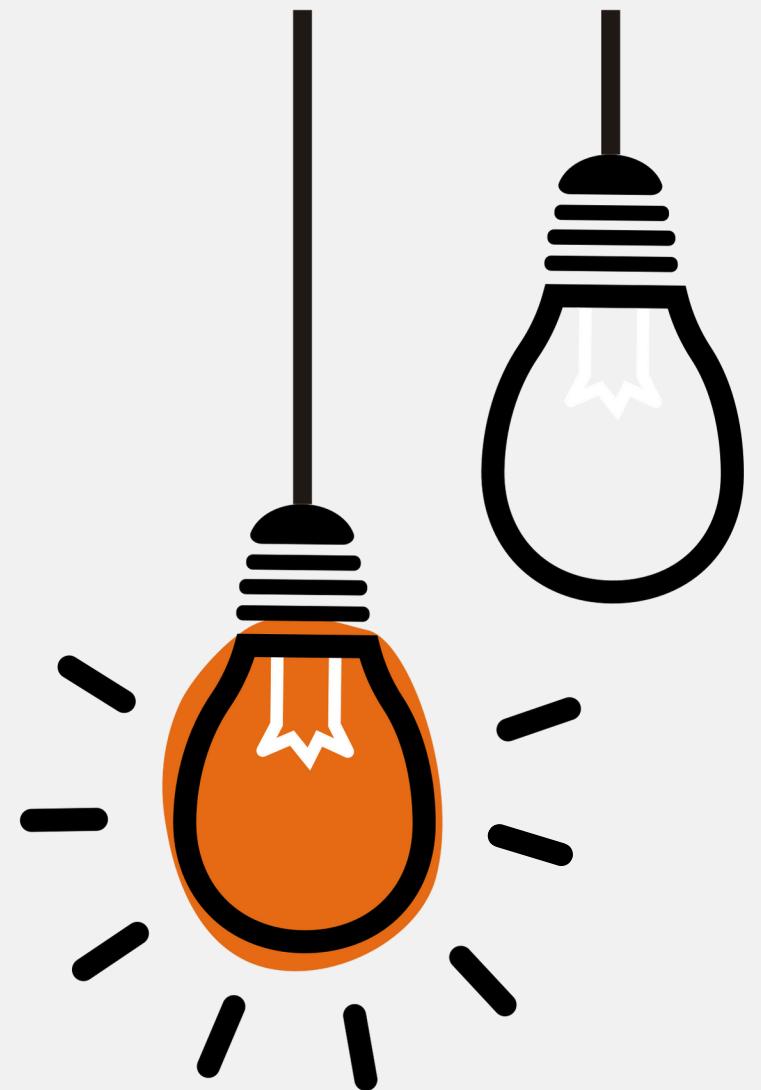


Note d'actualité



Garantie décennale

Le preneur d'un bail emphytéotique titulaire de l'action

www.lega-cite.fr

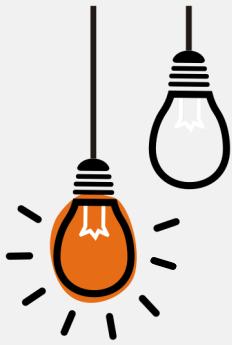


L'article 1792 du code civil commence ainsi :

« *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages ...* »

C'est précisément sur la qualité du titulaire de l'action en garantie décennale que l'assureur d'une entreprise ayant installé des panneaux solaires a imaginé jouer pour éviter une action en réparation dirigée contre lui par le preneur à bail emphytéotique desdits panneaux solaires et de leur emprise.

Soulevant que le bail emphytéotique en question ne comportait pas de clause transférant l'action au preneur.



La 3ème chambre de la cour de cassation affirme le principe inverse :

*«sauf stipulation contraire, l'emphytéose emporte, par elle-même, dès l'entrée en jouissance par l'effet du bail et pendant toute la durée de celui-ci, **transfert du bailleur au preneur des actions en garantie décennale** et en réparation à raison des désordres affectant les ouvrages donnés à bail ».*

Donc, l'action en garantie décennale bénéficie au preneur du bail emphytéotique pour les ouvrages loués sauf à ce que les parties en aient convenu différemment.

[Civ. 3ème, 11 juillet 2024, n° 23-12.491]

Aymeric COTTIN, Avocat associé, Pôle privé