

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 11 juill. 2024, n° 23-12491, FS-B, *bjda.fr* 2024, n° 94, note D. Loyer

**L'emphytéote de panneaux photovoltaïques a qualité pour agir à l'encontre de
l'assureur pour les désordres d'ordre décennal**

Cass. 3^e civ., 11 juill. 2024, n° 23-12491, FS-B,

**Fourniture et pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures de deux bâtiments agricoles –
Dysfonctionnements affectant la production d'énergie de l'installation – Action en garantie
contre l'assureur RC décennale**

Ayant relevé que la société Cadusun et M. [E] avaient conclu un bail emphytéotique portant sur l'emprise des panneaux photovoltaïques, leurs accessoires et l'espace non bâti les surplombant, la cour d'appel, devant laquelle l'assureur ne se prévalait d'aucune stipulation par laquelle le bailleur se serait réservé l'action en garantie décennale sur les ouvrages existant au moment du bail, en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que la société Cadusun avait, dès la conclusion du bail emphytéotique, qualité à agir sur ce fondement, à raison des désordres affectant ces panneaux.

Dans le cadre de la présente affaire, le preneur d'un bail emphytéotique portant sur l'emprise de panneaux photovoltaïques a agi à l'encontre de l'assureur de la société ayant fourni et posé lesdits panneaux sur le bâtiment agricole, consécutivement à des dysfonctionnements affectant la production d'énergie de l'installation. L'assureur contestait la qualité pour agir du preneur au motif que seul le maître de l'ouvrage disposait de la qualité pour agir, nécessaire pour exercer l'action en garantie décennale contre les constructeurs et que le bail emphytéotique ne prévoyait nullement de clause expresse pour conférer la qualité de maître d'ouvrage au preneur.

Les Hauts Magistrats ont retenu que, compte tenu de son objet, 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, et ce, sans qu'il n'y ait besoin d'insérer de clause expresse à ce titre. Or, en l'espèce, il n'y avait aucune clause prévoyait que le bailleur se serait réservé l'action en garantie décennale sur les ouvrages existant au moment du bail. Il a donc été considéré que la société preneuse du bail emphytéotique avait, dès la conclusion du bail emphytéotique, qualité à agir sur ce fondement, à raison des désordres affectant ces panneaux.

Cette jurisprudence intervient dans le cadre d'un contexte dans lequel les installations de panneaux photovoltaïques présentent une sinistralité importante pour les assureurs. Les assureurs deviennent frileux s'agissant de la couverture des responsabilités légales, de sorte que l'hypothèse d'une assurance d'État est envisagée (création d'un article 110 de la loi n°2023-

175 10/03/2024 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables JO 11/03/2023 prévoyant l'hypothèse d'une assurance d'Etat en cas de besoin). En outre, la position de la jurisprudence n'est pas nécessairement en adéquation avec les positions des acteurs de l'assurance.

Ainsi, un quart des demandes formulées auprès du Bureau Central de Tarification (BCT) relèvent de demandes de garantie pour des activités liées aux énergies renouvelables et, plus spécifiquement aux centrales photovoltaïques. Cet arrêt illustre donc la volonté des Hauts Magistrats de faciliter l'action en garantie décennale contre les constructeurs des énergies nouvelles.

D. Loyer,

Avocat spécialiste en droit des assurances

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 15 décembre 2022), la société Cadusun a confié, en 2010, à une entreprise assurée auprès de la société Sagena, la fourniture et la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures de deux bâtiments agricoles appartenant à M. [E].
2. Se plaignant de dysfonctionnements affectant la production d'énergie de l'installation, la société Cadusun a, après expertise, assigné la société Sagena, devenue SMA, en réparation sur le fondement de la garantie décennale.
3. En cours d'instance, M. [E] et la société Cadusun ont conclu un bail emphytéotique portant sur l'emprise des panneaux photovoltaïques et leurs accessoires.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La société SMA fait grief à l'arrêt de la condamner à payer certaines sommes à la société Cadusun, alors :

« 1°/ que la loi attache l'action en garantie décennale à la propriété de l'ouvrage ; que, si les droits réels temporaires dont dispose l'emphytéote sur l'installation qu'il a réalisée sur le bien donné à bail peuvent éventuellement lui permettre de revendiquer le bénéfice de la garantie décennale, en cas de désordres affectant cette installation, ils ne peuvent, par principe, l'autoriser à se prévaloir de cette garantie afin d'obtenir réparation de désordres affectant le bien préexistant, et survenus antérieurement à la signature du bail ; que la cour d'appel a énoncé que le bail emphytéotique du 14 janvier 2020 conférait à l'emphytéote, la société Cadusun, un droit réel immobilier sur l'emprise des panneaux photovoltaïques, leurs accessoires et l'espace non bâti les surplombant et qu'à ce titre, elle avait qualité pour agir en responsabilité décennale ; qu'en statuant ainsi, quand elle constatait que les installations litigieuses avaient été commandées « courant 2010 », certes par la société Cadusun, mais réalisées la même année par la société Energie Bio, « sur des bacs secs sur les versants Sud des toitures de deux poulaillers et d'un hangar appartenant à M. [E] », ce dont il résultait que, nonobstant la signature, près de dix ans plus tard, du bail emphytéotique conférant un droit réel immobilier à la société Cadusun sur ces installations, seul M. [E] avait la qualité de maître d'ouvrage des panneaux photovoltaïques précédemment réalisés sur des biens qui lui appartenaient, et qui ne faisaient l'objet d'aucun bail emphytéotique, et lui seul pouvait donc agir, sur le fondement de la garantie décennale, en réparation des désordres survenus avant la conclusion du bail emphytéotique, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil ;

2°/ que par exception, une stipulation expresse du bail emphytéotique peut conférer à l'emphytéote la qualité de maître d'ouvrage, nécessaire pour exercer l'action en garantie décennale contre les constructeurs, s'agissant de désordres affectant le bien préexistant, et survenus préalablement à la conclusion du bail emphytéotique ; qu'en se bornant à affirmer que le bail emphytéotique du 14 janvier 2020 conférait à l'emphytéote, la société Cadusun, un droit réel immobilier sur l'emprise des panneaux

photovoltaïques, à leurs accessoires et à l'espace non bâti les surplombant et qu'à ce titre, elle [avait] qualité pour agir en responsabilité décennale, sans caractériser l'existence, au sein du bail emphytéotique conclu le 14 janvier 2020, d'une clause expresse autorisant la société Cadusun à exercer l'action en garantie décennale contre le constructeur des installations photovoltaïques réalisées sur les bâtiments appartenant à M. [E] en 2010, soit dix ans avant la signature du contrat, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1792 du code civil, ensemble l'article 1134, devenu 1103 du même code. »

Réponse de la Cour

5. Le bail emphytéotique, régi par les articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, est une convention par laquelle le bailleur transfère au preneur, pour une durée supérieure à dix-huit ans et pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, la charge de l'entretien et de la valorisation d'un patrimoine immobilier en conférant à celui-ci un droit réel, cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque lui permettant notamment, sauf clause contraire, de profiter de l'accession pendant la durée de l'emphytéose et d'acquérir au profit du fonds des servitudes actives et de les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps n'excédant pas la durée du bail, en contrepartie de l'accession sans indemnité en fin de bail de tous travaux et améliorations réalisés par le preneur au profit du bailleur.

6. Sauf stipulation contraire, le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage et des réparations de toute nature tant en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail que celles qui auront été élevées en exécution de la convention, mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments détruits par cas fortuit, force majeure, ou par un vice de construction antérieur au bail.

7. Il en résulte que, compte tenu de son objet, 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.

8. Ayant relevé que la société Cadusun et M. [E] avaient conclu un bail emphytéotique portant sur l'emprise des panneaux photovoltaïques, leurs accessoires et l'espace non bâti les surplombant, la cour d'appel, devant laquelle l'assureur ne se prévalait d'aucune stipulation par laquelle le bailleur se serait réservé l'action en garantie décennale sur les ouvrages existant au moment du bail, en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que la société Cadusun avait, dès la conclusion du bail emphytéotique, qualité à agir sur ce fondement, à raison des désordres affectant ces panneaux.

9. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;