Sommaire

1. Le pôle patrimoine et immobilier du tribunal judiciaire de Paris 1

2. Le coliving, ou la location meublée à l'épreuve de l'exploitation commerciale 2

3. Cession du droit de surélever et contrepartie 3

4. Cession de succession et droit de préemption 4

5. Pouvoir d'appréciation du juge sur l'application des causes légitimes de suspension de délai dans une VEFA 5

6. L'autonomie probatoire discutée de l'expertise dommages-ouvrage 6

7. Création prétorienne d'une règle de conflit de lois en matière d'union libre, une avancée ? 7

1239

Jurisprudence du tribunal judiciaire de Paris

sous la direction de

Rémi Ferreira, juge, chargé de mission pour les affaires civiles auprès du président du tribunal judiciaire de Paris

avec

Frédérique Marec, première vice-présidente coordinatrice du pôle patrimoine et immobilier du tribunal judiciaire de Paris

Jean-Marc Noyer, avocat au barreau de Paris

Anne-Laure Thomat-Raynaud, maître de conférences HDR en droit privé, université Toulouse Capitole, École de droit de Toulouse Recherche (IDP), directrice du parcours juriste de copropriété (Master et Licence)

Marc Mignot, professeur agrégé à l'université de Strasbourg

Christophe Sizaire, avocat au barreau de Paris

Pierre-Édouard Lagraulet, avocat au barreau de Paris, cabinet Lagraulet et associés, docteur en droit, chargé d'enseignement à l'université

Noëla Picari, maître de conférences en droit privé, co-directrice des études de la Préparation à l'INCJ – IEJ « Pierre Raynaud », université Paris-Panthéon-Assas

La chronique de jurisprudence du tribunal judiciaire de Paris met l'accent sur un pôle ou une chambre du tribunal, permettant le commentaire de jugements incarnant un contentieux émergent ou inédit, tranchant une question de droit nouvelle ou renouvelée, ou encore faisant application d'une loi nouvelle et de son droit transitoire. Le ou les contentieux sélectionnés chaque semestre s'efforcent de satisfaire ces critères, en lien avec l'actualité législative ou juridictionnelle. Cette chronique est l'occasion de présenter le pôle patrimoine et immobilier du tribunal judiciaire de Paris et plus particulièrement de traiter 7 jugements rendus entre octobre 2025 et juin 2026.

1. Le pôle patrimoine et immobilier du tribunal judiciaire de Paris

1 - Créé le 1er septembre 2020, le pôle patrimoine et immobilier du tribunal judiciaire de Paris regroupe quatre chambres connaissant de contentieux techniques très diversifiés, ainsi que la juridiction de l'expropriation.

La deuxième chambre est compétente en matière d'indivisions, de successions, de libéralités, de droits de propriété et de ventes immobilières. Elle est composée de six magistrats et d'un attaché de justice qui, outre les procédures au fond, assurent les fonctions de juge commis au partage chargé de la surveillance des opérations de compte, liquidation et partage judiciaire confiées par le tribunal aux notaires commis, et traitent les procédures accélérées au fond en matière d'indivision sur délégation du président du tribunal judiciaire. Saisie d'environ 1 500 affaires nouvelles par an, elle a rendu 1 212 décisions en 2025 dont 753 en matière gracieuse.

Les sixième et septième chambres connaissent des contentieux de la construction (droit de la construction et droit des assurances de la construction, responsabilité des architectes et entrepreneurs, demandes en paiement relatives aux opérations de construction, ventes d'immeubles à construire hors demandes en nullité ou résolution de la vente, et troubles anormaux de voisinage en lien avec une opération de construction).

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - ÉDITION GÉNÉRALE - N° 41 - 12 OCTOBRE 2026

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

L'effectif total de neuf magistrats est organisé en trois sections (6-1, 6-2 et 7-1) qui se répartissent l'ensemble des procédures et président en outre les audiences de référé-construction. La présence de nombreux sièges sociaux de constructeurs et d'assureurs entraîne une saisine importante du tribunal judiciaire de Paris, y compris pour des opérations de construction réalisées en dehors de son ressort.

Assistés de deux attachées de justice, les magistrats de la construction sont saisis en moyenne de 1 600 affaires nouvelles chaque année et ont rendu, en 2025, 428 jugements et 180 ordonnances.

La huitième chambre connaît des contentieux de la copropriété, des troubles anormaux du voisinage hors construction, des servitudes et mitoyennetés. Composée d'un effectif de douze magistrats outre trois attachées de justice, elle est organisée en trois sections (8-1, 8-2 et 8-3) traitant de l'ensemble des procédures au fond outre une section spécifiquement en charge du contentieux du recouvrement des charges de copropriété, en ce compris les procédures accélérées au fond.

Elle est saisie d'environ 2 800 affaires nouvelles par an et a prononcé 1 447 décisions en 2025. La moitié des saisines et jugements rendus concernent les seules charges de copropriété. Ce contentieux de masse, exponentiel, est traité depuis le 1er janvier 2025 par une équipe renforcée de magistrats.

FRÉDÉRIQUE MAREC

2. Le coliving, ou la location meublée à l'épreuve de l'exploitation commerciale

2 - Le contentieux des meublés de tourisme a familiarisé les praticiens avec les locations de courte durée ; voici désormais le coliving. Sous une appellation neuve, le modèle consiste à louer, séparément, les chambres d'un même appartement meublé, en offrant à leurs occupants des espaces communs et divers services. Encore faut-il déterminer ce que recouvre juridiquement cette offre lorsque le règlement de copropriété prohibe toute activité commerciale. C'est à cette question, assez inédite, que répond le jugement rapporté (**TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 25 juin 2026, n° 22/14106**).

En l'espèce, les propriétaires d'un duplex l'avaient donné à bail à la société LifeX, laquelle proposait les cinq chambres du logement à des « colivers ». Le règlement de copropriété autorisait la location, même meublée, et la colocation, mais interdisait toute activité industrielle, commerciale ou artisanale, « *et notamment de tout commerce de locations meublées* ». Des copropriétaires et le syndicat demandaient la cessation de l'activité. Les bailleurs et l'exploitant soutenaient, eux, qu'il ne s'agissait que d'une colocation meublée organisée au moyen d'un bail civil et de sous-locations d'habitation.

Le tribunal écarte d'abord, sans difficulté, la demande tendant à voir réputer non écrite la seule mention du « *commerce de locations meublées* ». La suppression de cette précision aurait laissé intacte la prohibition générale de toute activité commerciale. Surtout, cette prohibition est jugée conforme à la destination de l'immeuble. La motivation mérite d'être relevée. Le tribunal ne déduit pas cette destination de la seule formule d'un usage mixte d'habitation et professionnel : il prend en considération l'économie entière du règlement et la configuration très particulière de la copropriété, qui ne compte plus que trois appartements. L'interdiction de subdiviser les lots, les restrictions apportées aux professions libérales et les stipulations relatives à la tranquillité, à la propreté, à la sécurité et à l'usage des parties communes concourent, selon lui, à exclure une exploitation commerciale.

Restait alors l'essentiel : le coliving proposé par LifeX était-il une simple location d'habitation, malgré l'intervention d'une société, ou le support d'une activité commerciale ? Le tribunal refuse à juste titre de s'en tenir aux intitulés choisis par les parties. La société ne se bornait pas à administrer le bien pour le compte des propriétaires. Elle leur versait un loyer fixe de 4 560 € par mois et conservait les loyers acquittés par les occupants, dont l'un atteignait 1 650 € pour une chambre. Elle assumait donc le risque de l'opération et en percevait le produit. À cela s'ajoutaient le nettoyage et l'entretien des espaces communs, la gestion des réparations, la fourniture de produits partagés, l'organisation d'événements communautaires ainsi que la possibilité d'échanger sa chambre dans d'autres villes. Le montage présenté comme un bail civil avec sous-locations ne résistait pas à l'examen de sa réalité économique. La comparaison avec les locations de type Airbnb éclaire la solution, sans toutefois l'épuiser. Par son arrêt du 25 janvier 2024 (Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-21.455 : JurisData n° 2024-007634), la troisième chambre civile a approuvé l'analyse selon laquelle une location meublée de courte durée, dépourvue de services accessoires ou assortie de seules prestations mineures, n'était pas commerciale. Il ne s'en déduit pas que l'absence d'au moins trois des quatre prestations retenues par l'article 261 D du CGI pour la para-hôtellerie suffirait à rendre civile toute location meublée. Cette grille fiscale ne saurait devenir le critère exclusif de la commercialité au regard d'un règlement de copropriété. Le tribunal parisien le rappelle opportunément : la para-hôtellerie et l'exploitation commerciale ne se confondent pas.

La décision paraît devoir être approuvée. Le coliving ne saurait, par nature, être assimilé à une activité commerciale : une colocation meublée, même consentie à plusieurs occupants, demeure compatible avec la destination résidentielle de l'immeuble lorsqu'elle constitue une véritable location d'habitation. Mais la qualification change lorsque le logement devient l'instrument d'une offre organisée par un opérateur qui capte les loyers, fournit un ensemble de services et commercialise une expérience d'habitat partagé. Ce n'est donc ni la durée affichée des séjours, ni l'étiquette de bail civil, ni même la seule liste des prestations para-hôtelières qui commande la solution, mais l'économie concrète de l'opération.

Le jugement apporte ainsi un utile correctif aux lectures trop larges de l'arrêt du 25 janvier 2024. En matière de copropriété, l'essor de nouvelles offres locatives ne dispense pas du retour aux fondamentaux : la destination de l'immeuble, les clauses du règlement et les conditions réelles de l'exploitation. LifeX est condamnée, avec les propriétaires, à faire cesser l'activité sous astreinte. La ligne est claire : la location meublée n'est pas, par elle-même, commerciale ; elle le devient lorsque, sous couvert de coliving, elle prend les traits d'une exploitation autonome et structurée.

JEAN-MARC NOYER

3. Cession du droit de surélever et contrepartie

3 - **Un contentieux portant sur le « foncier aérien » d'un immeuble en copropriété.** - L'affaire ayant donné lieu au jugement du tribunal judiciaire de Paris rendu le 25 juin 2026 (**TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 25 juin 2026,**

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

n° 22/06786) est assurément révélatrice des tensions possibles entre copropriétaires lors d'opérations de réorganisation d'une partie de l'immeuble devant passer par une surélévation, non dans l'intérêt commun (favorisée par le législateur, la surélévation peut être un moyen pour les copropriétaires de tirer profit de leur immeuble. V. P. Lebatteux, La surélévation, nouvelle ressource des copropriétés : Actes prat. ing. immobilière 2014, n° 2, dossier 16. – M. Poumarède, G. Frémont, M. Gehot, D. Mignery, A. Laigneau, M.-J. Dinguirard-Parent et C. Mostin, La surélévation de l'immeuble en copropriété : Actes prat. ing. immobilière 2023, n° 4, p. 25), mais dans l'intérêt particulier de l'un d'entre eux. Était en cause l'exercice d'un droit de surélever, droit accessoire à une partie commune et l'acquisition par deux copropriétaires d'une maîtrise sur un espace situé au-dessus de la toiture-terrasse de l'immeuble, espace parfois qualifié de « foncier aérien ».

Faits. - En l'espèce, les propriétaires d'un lot n° 25, en dernier étage, lot assorti à titre accessoire d'un droit de jouissance privative sur une partie de la toiture-terrasse de l'immeuble, souhaitaient remplacer la véranda existante construite en deux parties (une partie de la véranda permettait d'accéder à la partie de la terrasse qui leur était réservée et l'autre trop basse et non habitable était constitutive en réalité d'une toiture vitrée. Par ailleurs, sur cette toiture-terrasse figurait une partie inaccessible aux copropriétaires séparée par un muret, et où se trouvait la machinerie d'ascenseur et les VMC et leur extracteur) et vétuste, par une véranda plus haute leur permettant d'ajouter ainsi 6 m² habitables à leur appartement. Le projet devait aussi conduire à l'ajout d'une ossature bois non fermée sur la partie de la terrasse dont ils avaient la jouissance exclusive, sans changement de ses limites. Ladite terrasse et la véranda n'étaient accessibles qu'à eux seuls par un escalier intérieur de leur appartement, ce qui caractérisait bien l'exclusivité de l'usage de cette partie d'immeuble, objet d'un droit de jouissance privative, tel que l'envisage l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965. Cette qualification n'était d'ailleurs pas contestée, pas plus que la régularité de l'installation de la véranda et de l'abri existant, dont l'inclusion dans la partie privative du lot n° 25 ressortait d'un modificatif au règlement de copropriété (le lot n° 25 y était ainsi décrit : « *au 5ème/6ème étage, appartement de quatre pièces principales + droit à la jouissance d'une terrasse sur toiture et balcon. Une partie privative, en partie couverte, rattachée à l'appartement de quatre pièces principales du 5ème étage, avec escalier d'accès et abri, une partie inaccessible aux copropriétaires, où se trouve le local renfermant les poulies de renvoi de l'ascenseur, les diverses ventilations mécaniques contrôlées et leur extracteur* »). Lesdits copropriétaires avaient ainsi présenté à l'assemblée générale des copropriétaires un projet de résolution les autorisant à réaliser, à leurs frais exclusifs, les travaux et approuvant la modification corrélative de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. Par une résolution adoptée en vertu de la passerelle de majorité de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, en seconde lecture à la majorité de l'article 25 de la même loi, le projet fut adopté par l'assemblée générale du 12 avril 2022, au vu des documents techniques et des autorisations d'urbanisme obtenues et du respect de la destination de l'immeuble.

Procédure en annulation de résolution d'assemblée générale. - Un copropriétaire opposant introduisit alors une action en annulation de cette résolution estimant en premier lieu que celle-ci était ambiguë sur la nature des travaux pour lesquels l'autorisation était demandée, les documents joints étant, selon lui, incomplets et n'apportant pas de garanties suffisantes pour la copropriété. Pour le demandeur, les travaux autorisés étaient d'ampleur plus importante, dépassaient un simple exhaussement et emportaient exercice d'un droit à construire et création d'une nouvelle surface habitable. Il s'agissait en réalité pour lui d'une surélévation de terrasse, pour laquelle les propriétaires n'avaient pas acquis au préalable du syndicat le droit de surélever moyennant une contrepartie financière et de surcroît, le projet emportait selon lui une annexion de partie commune à la suite de l'ajout d'une construction sur la dalle résiduelle, dès lors qu'une partie de la terrasse pourtant qualifiée de partie commune par le règlement de copropriété deviendrait dans le projet d'état descriptif de division modificatif, un élément privatif du lot à modifier, sans qu'une contrepartie ait été là aussi prévue. Il soulevait enfin l'atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Qualification de la véranda : une partie privative. - Après avoir rappelé les textes légaux s'appliquant au litige, le tribunal judiciaire de Paris analyse d'abord méthodiquement le règlement de copropriété et son modificatif (le lot n° 25 est ainsi décrit dans le modificatif au règlement de copropriété du 9 août 1994 : « *au 5ème/6ème étage, appartement de quatre pièces principales + droit à la jouissance d'une terrasse sur toiture et balcon. Une partie privative, en partie couverte, rattachée à l'appartement de quatre pièces principales du 5ème étage, avec escalier d'accès et abri, une partie inaccessible aux copropriétaires, où se trouve le local renfermant les poulies de renvoi de l'ascenseur, les diverses ventilations mécaniques contrôlées et leur extracteur* ») pour déterminer dans le cas d'espèce la nature juridique de la véranda au cœur du contentieux. Il en ressort expressément à la fois la qualification de partie privative de la véranda rattachée à l'appartement (comp. CA Paris, 23e ch. A, 1er avr. 1998 : Loyers et copr. 1998, comm. 312 : jugé que l'installation d'une véranda n'entraîne pas la création d'un nouveau local privatif) et celle de partie commune générale non affectée d'un droit de jouissance privative pour le reste de la toiture-terrasse inaccessible supportant machinerie d'ascenseur, ventilations mécaniquement contrôlées et extracteur. Poursuivant son analyse, le tribunal judiciaire estime souverainement que la nature des travaux (travaux consistant en la surélévation de la véranda sur le volume situé au-dessus de la partie privative actuelle et au-dessus de la ligne de faîtage actuel de la toiture et création d'un abri ouvert sur la partie nord de ladite terrasse à jouissance privative), de même que leur implantation, et la « *privatisation des droits à construire pour surélévation* », ce qui renvoie à l'idée d'appropriation, ont été exposées sans ambiguïté dans les annexes au projet de résolution joint à la convocation, ce qui a permis aux copropriétaires de voter de manière éclairée et souveraine.

Cession du droit de surélever, construction non aisément démontable et majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. - Par ailleurs, le tribunal judiciaire met en avant que le règlement de copropriété, conformément d'ailleurs à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, analyse le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes comme étant un droit accessoire aux parties communes. Relevant que le projet litigieux devait se traduire par l'installation d'une « *construction non aisément démontable* » (V. déjà Cass. 3e civ., 4 nov. 2004, n° 03-11.741 : JurisData n° 2004-025454 ; Bull. civ. III, n° 189 ; Loyers et copr. 2005, comm. 21, obs. G. Vigneron ; AJDI 2004, p. 311, note C. Giverdon) et ne consistant donc pas en de légers travaux (pour l'application de la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 dans le cas où la construc-

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - ÉDITION GÉNÉRALE - N° 41 - 12 OCTOBRE 2026
Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

tion projetée était aisément démontable, Cass. 3e civ., 9 mars 2005, n° 03-12.596 : Loyers et copr. 2005, comm. 103, obs. G. Vigneron. – Pour une véranda démontable : V. CA Paris, pôle 4, 2e ch., 1er mars 2017, n° 15/00184 : JurisData n° 2017-003924 ; Loyers et copr. 2017, comm. 120, obs. A. Lebatteux), les copropriétaires du lot n° 25 devaient dès lors se faire autoriser en assemblée générale à acquérir le droit de surélever et à modifier corrélativement l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Pour le tribunal judiciaire, l'approbation du projet de modificatif de l'état descriptif de division faisant expressément état de « *la privatisation des droits à construire pour surélévation du bâtiment avec une surface privatisée de 6,7 m²* », s'analyse à juste titre comme une cession du droit de surélévation aux copropriétaires du lot n° 25 et dès lors comme un acte de disposition. Cette aliénation d'un droit réel détenu initialement collectivement et cette modification du règlement de copropriété ont été régulièrement présentées, conformément à une jurisprudence répétée (V. Cass. 3e civ., 4 nov. 2004, n° 03-11.741, préc. – V. encore CA Paris, 23e ch. B, 24 avr. 1998 : Loyers et copr. 1998, comm. 287. – CA Paris, 23e ch. A, 1er avr. 1998 : Loyers et copr. 1998, comm. 312, préc. – CA Paris, pôle 4, 2e ch., 9 févr. 2022, n° 19/08885 : JurisData n° 2022-002051) à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et ont été adoptées en seconde lecture à celle de son article 25.

Existence d'une contrepartie à la cession du droit de surélever. - Le principe de la cession acquis, celle-ci supposait la fixation d'un prix, condition essentielle de la cession du droit de surélever, étant rappelé que ce prix doit être réel et ne doit pas être dérisoire, autrement dit sérieux. D'ordinaire le prix et dès lors la contrepartie financière exigée pour l'acte (CA Paris, 23e ch. A, 24 sept. 1997 : JurisData n° 1997-022719) font l'objet d'un versement, en espèces, même s'il est aussi admis que ce prix qui sera stipulé dans l'acte notarié de cession, puisse y être converti en obligation faite à l'acheteur de faire réaliser des travaux sur les parties communes (en ce sens V. S. Berreby, La fixation des modalités de paiement d'un prix dans la vente de droits accessoires aux parties communes : Actes prat. ing. immobilière 2024, n° 1, dossier 7, spéc. n° 19. – Pour une consécration jurisprudentielle, V. Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 19-13.245) ou puisse se traduire par la livraison d'un bien (V. S. Berreby, art. préc., spéc. n° 4). En l'absence de contrepartie financière, la cession serait considérée à titre gracieux, voire constitutive d'un abandon de droit (J. Lafond, G. Gil, J.-M. Roux, P.-E. Lagraulet, Code de la copropriété : LexisNexis 2026, n° 20, p. 581) qui supposerait l'unanimité (TGI Paris, 8e ch., 6 juill. 1972 : Gaz. Pal. 1973, 1, Jurisp. p. 731) ou qui pourrait même être jugée impossible faute pour le syndicat des copropriétaires de disposer de l'aptitude à procéder à une aliénation à titre gratuit. C'était l'existence de cette contrepartie qui était discutée dans la présente affaire, les conditions de la cession étant différentes de celles rencontrées habituellement. L'originalité de la décision analysée apparaît dès lors dans l'admission souveraine et inédite d'une modalité équivalente de versement du prix et dès lors d'une nouvelle forme de contrepartie à la cession du droit et à la création du nouveau lot. En l'espèce, celle-ci devait se traduire par une augmentation des tantièmes généraux de la copropriété, ainsi que des tantièmes de charges y afférentes (charge d'escalier, d'ascenseur et d'eau froide, ainsi que les charges d'administration des parties communes) à la suite de la suppression de l'ancien lot (le n° 25) et de la création d'un nouveau lot (le n° 71) constatant le changement de consistance de la partie privative et intégrant désormais la nouvelle surface privatisée. Pour le tribunal judiciaire de Paris qui rejette le recours du copropriétaire opposant, la cession n'est dès lors pas sans contrepartie. Celle-ci se trouve dans une augmentation tant des quotes-parts de propriété que de charges, les quotes-parts de propriété et de charges liées à ce nouveau lot étant de surcroît supérieures à celles attribuées au lot n° 26, précise le tribunal. Ce dernier élément de motivation fait ressortir un avantage économique pour la copropriété, résultant d'une évaluation de la valeur du nouveau lot n° 71 (sur la méthode d'évaluation des droits accessoires V. D. Brachet, La valorisation des droits accessoires aux parties communes : Actes prat. ing. immobilière 2024, n° 1, dossier 3) qui semble supérieure à celle qui aurait résulté de l'application de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 sans doute appliqué pour déterminer la quote-part de partie commune et corrélativement de charges du lot n° 26. Ce lot n'ayant rien à voir avec le litige semble alors pris comme élément de comparaison et de justification d'ailleurs chiffrée (les tantièmes respectifs de copropriété et de charges y sont plus importants : 925 au lieu de 875, précise le tribunal) d'un surplus de valeur et dès lors d'une contrepartie. Sans doute cette fixation particulière des différentes quotes-parts du nouveau lot créé et la faible valeur vénale du droit de surélever portant sur une partie commune à « intérêt particulier », puisque les autres copropriétaires n'en ont pas la jouissance et ne peuvent revendiquer un droit de priorité en cas de surélévation, permettent de justifier la solution pragmatique retenue par le tribunal judiciaire pour mettre fin à une affaire qui dure depuis déjà 4 ans, du moins si un appel n'a pas été formé.

ANNE-LAURE THOMAT-RAYNAUD

4. Cession de succession et droit de préemption

4 - La deuxième chambre civile du tribunal judiciaire de Paris (**TJ Paris, 2e ch. civ., 26 mars 2026, n° 23/06282**) était confrontée à une question relative à l'attribution au locataire d'un droit de préemption en cas de cession de succession par le propriétaire bailleur (C. civ., art. 1696 à 1698). Non seulement la difficulté juridique est de premier plan, mais elle semble inédite en doctrine et en jurisprudence. La cession envisagée dans l'affaire n'était pas, comme le tribunal l'a admis, une cession de droits successifs mais une cession de succession. La cession de succession a lieu nécessairement au profit d'un étranger à la succession. Une telle cession au profit d'un étranger ne peut valoir partage et est donc nécessairement translative, contrairement à celle entre héritiers valant partage. Le droit de préemption n'a pas lieu à s'appliquer en cas de cession de droits successifs valant partage du fait de l'effet déclaratif.

Par une cession de succession en date du 30 mars 2021, le légataire universel du défunt cède à une SAS tous ses droits mobiliers et immobiliers dans la succession moyennant le paiement d'un prix. La succession comprend notamment un immeuble situé à Paris dont l'un des appartements est loué à un couple de co-preneurs par un bail conclu le 1er juin 2004. Par assignation de mai et juin 2023, les co-preneurs à bail demandent l'annulation de la vente du 30 mars 2021 sur le fondement de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, dans sa version issue de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble. On rappellera que le texte prévoyait dans sa version applicable à l'affaire un droit de préemption au bénéfice du locataire lorsqu'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements est vendu dans sa totalité et en une seule fois, sans que l'acheteur s'engage à l'égard des locataires à proroger les baux en cours pour une durée de 6 ans à comp-

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

ter de la signature de l'acte authentique de vente. Les co-preneurs soutiennent que l'article 10-1 précité s'applique à la cession du 30 mars 2021 qualifiée de cession de succession. Le cédant et le cessionnaire soutiennent en défense que l'article 10-1 précité ne s'applique pas à une telle cession. La doctrine ne s'est pas prononcée sur la question. Les auteurs ont seulement estimé que l'article 10-1 précité s'applique à la vente, à l'exclusion des conventions d'une autre nature telles l'apport en société, l'échange et à l'évidence le partage (M. Dagot et D. Lepeltier, Les droits de préemption du locataire d'habitation : Litec, 1984, n° 625. – Cl. Giverdon, Nouveaux rapports de location (Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 et Décrets d'application) : Litec, 1984, n° 350).

Le tribunal considère que la cession de succession est une cession d'universalité qui n'est pas assimilable à une vente et qu'en conséquence les dispositions de l'article 10-1, I précité ne s'appliquent pas. Il ajoute que cette cession n'est pas visée par l'article 10-1, II qui soustrait certaines cessions d'immeuble du champ d'application de l'article 10-1, I. Le tribunal poursuit en décidant que la qualification de cession de succession de l'acte du 30 mars 2021 ne peut être remise en cause notamment parce qu'elle porte sur le passif successoral et que l'objet d'une telle cession est l'universalité et non les droits sur le local loué. Il conclut que le cédant ne devait pas mettre en œuvre le droit de préemption au profit des co-preneurs et que la vente réalisée à la SAS cessionnaire est valable.

La solution appelle deux réflexions. D'abord, elle ne cadre pas avec la conception de la cession de succession. Il y a deux façons de l'envisager : soit on considère qu'elle est une cession d'une chose unique, passif compris, soit on l'analyse comme un ensemble de cessions liées portant sur des biens distincts, avec reprise interne du passif par le cessionnaire. Dans le premier cas, un seul régime s'applique à la cession du fait de son unicité, et dans le second, il y a lieu d'appliquer autant de règles distinctes qu'il y a d'objets distincts cédés. Autrement dit, on peut hésiter entre l'unité d'opération ou la pluralité d'opérations liées. La conception la plus réaliste est celle consistant à séparer les objets et à en tirer les conséquences juridiques. La cession de succession ne reçoit pas une qualification unique et est en principe constituée d'un ensemble de cessions liées de droits personnels et réels mobiliers et immobiliers, et d'une reprise de dette (JCl. Civil Code, Art. 1689 à 1698, fasc. Unique : Vente. – Transport des droits incorporels autres que la vente). La doctrine classique considère ainsi que la cession de succession à titre onéreux relève du régime de la vente (G. Baudry-Lacantinerie et L. Saignat, Traité théorique et pratique de droit civil, De la vente et de l'échange : Librairie de la société du recueil J.-B. Sirey, Paris, 3e éd., 1908, n° 867). En ce sens, la loi ne prévoit aucun régime unique applicable à la prétendue cession unique de la succession. Le tribunal choisit selon nous la conception de la cession de succession la moins conforme au droit positif. Ceci étant, et c'est notre seconde réflexion, il y a lieu de tenir compte de la divisibilité ou de l'indivisibilité des cessions des divers objets cédés. Tout dépend du passif associé à la cession dont on se demande si elle est sujette à droit de préemption. Si un passif y est lié, il ne peut être question de soumettre la cession du local au droit de préemption, parce que ce serait permettre au preneur à bail exerçant positivement ce droit d'en profiter sans supporter le passif associé. Si aucun passif n'est attaché au local, le droit de propriété sur ce local est détachable et le preneur peut exercer positivement le droit de préemption en se portant acquéreur du droit de propriété. Cela aura sans doute pour conséquence de contrarier les prévisions du cessionnaire de la succession mais c'est la seule solution qui concilie la liberté de l'héritier de disposer de la succession et les droits du preneur à bail issus d'une loi d'ordre public de protection.

MARC MIGNOT

5. Pouvoir d'appréciation du juge sur l'application des causes légitimes de suspension de délai dans une VEFA

5 - Dans deux décisions successives, rendues le 14 octobre 2025 (**TJ Paris, 6e ch., 1re sect., 14 oct. 2025, n° 23/00416**) et le 10 mars 2026 (**TJ Paris, 6e ch., 1re sect., 10 mars 2026, n° 23/10283**), le tribunal judiciaire de Paris a été saisi de demandes d'indemnisation présentées par des acquéreurs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui ont conduit le juge à se prononcer sur les conditions d'application des causes légitimes de suspension du délai de livraison (CLSD) figurant dans les contrats de vente.

Les circonstances de fait et le contenu des contrats de VEFA présentaient des similitudes entre les deux espèces :

- un retard de livraison conséquent (entre 329 et 609 jours) ;
- la stipulation dans le contrat de vente :
- de causes légitimes de suspension du délai de livraison ;
- du renvoi à un certificat établi par le maître d'œuvre d'exécution pour l'appréciation des événements invoqués.

Le vendeur, sur la base des attestations émises par le maître d'œuvre d'exécution, considérait qu'aucun retard ne lui était imputable et sollicitait le débouté des demandes d'indemnisation présentées par les acquéreurs.

Les acquéreurs soutenaient de leur côté qu'aucune CLSD n'était établie et sollicitaient en conséquence la réparation intégrale de leur préjudice.

Dans les deux décisions rendues, le tribunal judiciaire n'a retenu que partiellement les CLSD invoquées par le vendeur et a donc accueilli une partie des demandes d'indemnisation des acquéreurs.

L'intérêt de ces deux décisions concerne les développements sur la neutralisation de l'effet probatoire des attestations du maître d'œuvre d'exécution en l'absence d'indépendance de ce dernier et la réaffirmation du pouvoir d'appréciation du juge du fond pour apprécier les CLSD invoquées par le vendeur.

Sur la valeur probatoire des attestations du maître d'œuvre d'exécution. - Dans les deux contrats de vente, il était stipulé que, pour l'appréciation des événements constitutifs d'une CLSD, les parties s'en rapportent à un certificat émis par le maître d'œuvre d'exécution ayant la direction de travaux, sous sa propre responsabilité.

Tout en rappelant que le vendeur a la charge de la preuve de la matérialité des événements justifiant les retards de livraison, le tribunal judiciaire de Paris précise que : « *la clause de référence à un certificat du maître d'œuvre d'exécution ne peut trouver application qu'à la condition que le maître d'œuvre d'exécution, qui est le mieux à même d'avoir un avis utile sur l'existence et la portée d'événements susceptibles d'affecter la date de livraison, soit un professionnel indépendant du vendeur* ».

Dans les deux cas d'espèce, il a été jugé que cette indépendance n'était pas établie : soit parce que le maître d'œuvre d'exécution était également le gérant et l'associé de la société venderesse (première espèce), soit parce que le maître d'œuvre d'exécution était domicilié à la même adresse que le vendeur (seconde espèce).

Le tribunal judiciaire de Paris en a conclu que : « *dans ces conditions, l'application de la clause de référence à un certificat du maître d'œuvre d'exécution conduit, en l'espèce, à permettre au vendeur d'apprécier seul la légitimité du report qui lui est reproché et de se créer ainsi, par le biais d'attesta-*

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - ÉDITION GÉNÉRALE - N° 41 - 12 OCTOBRE 2026
Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

tions, des preuves pour lui-même » et en a tiré pour conséquence que les attestations du maître d'œuvre d'exécution sont insuffisantes pour établir la réalité des événements dont le vendeur se prévaut pour justifier le retard de livraison du bien.

Il convient de replacer la position adoptée par le tribunal judiciaire de Paris dans le contexte jurisprudentiel adopté par la troisième chambre civile de la Cour de cassation depuis plusieurs années.

Par un arrêt du 24 octobre 2012 (Cass. 3e civ., 24 oct. 2012, n° 11-17.800 : JurisData n° 2012-023987) la Cour de cassation a considéré que la clause d'un contrat de VEFA, qui prévoit le renvoi de l'appréciation des CLSD à l'architecte ou à un bureau d'études techniques, n'était pas abusive au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation (dans sa version applicable à l'époque de l'arrêt).

La licéité de la clause de renvoi au maître d'œuvre d'exécution pour l'appréciation des événements consécutifs de CLSD a été confirmée par un arrêt postérieur du 23 mai 2019 (Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 18-14.212 : JurisData n° 2019-008493) et réaffirmée de manière plus récente par une décision rendue le 30 avril 2025 (Cass. 3e civ., 30 avr. 2025, n° 23-21.499 : JurisData n° 2025-008940).

Sans remettre en cause ce principe de licéité de la clause, le tribunal judiciaire de Paris a écarté l'application de celle-ci en relevant l'absence d'indépendance juridique ou capitalistique entre le maître d'œuvre d'exécution et les sociétés venderesses.

Le contrôle exercé par le vendeur sur le maître d'œuvre d'exécution aboutit à rendre le premier à la fois juge et partie, ce qui rouvre le débat sur le caractère abusif de la clause au sens de l'article L. 212-1 du Code de la consommation aux termes duquel : « *Dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat* ».

Si cette clause demeure à la main du vendeur, celle-ci pourrait alors être considérée comme présumée abusive en application de l'article R. 212-1 du Code de la consommation qui considère comme abusive et interdite la clause ayant pour objet de : « *réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à sa durée (…)* ».

Sur la nécessaire indépendance du tiers désigné, et par analogie, on rappellera que dans la VEFA l'article R. 261-24 du CCH, qui renvoie à un tiers l'appréciation de l'achèvement de l'immeuble permettant la libération du garant, exige que cette vérification soit faite : « *par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art* », ajoutant que « *lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant* ».

Sur le pouvoir d'appréciation du juge sur la survenance des CLSD. - Ne reconnaissant pas en l'espèce de portée contractuelle aux attestations du maître d'œuvre d'exécution, faute de l'indépendance requise, le tribunal judiciaire relève qu'il convient pour chacun des événements allégués par le vendeur « *d'apprécier si les pièces fournies (…) permettent effectivement de démontrer la matérialité de l'événement, prévu au contrat, justifiant le retard de livraison* ».

Ce pouvoir d'appréciation du juge subsiste-t-il en présence d'une clause de renvoi de l'appréciation de CLSD au maître d'œuvre d'exécution, dont le caractère licite ne serait pas contestable du fait de l'indépendance de cet intervenant ? De manière plus générale, l'acquéreur peut-il contester le contenu et la portée de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution ?

Il a été considéré que la clause de l'acte de vente renvoyant l'appréciation des CLSD au maître d'œuvre d'exécution ne pouvait valoir clause d'arbitrage et n'emportait pas renonciation à contester son appréciation (CA Colmar, 2e ch. civ., sect. A, 11 oct. 2019, n° 18/02158 et 443/2019 : JurisData n° 2019-017501). Il a également été jugé que l'attestation du maître d'œuvre : « *ne saurait constituer une preuve irréfragable et les parties seront bien fondées à la critiquer et lui opposer des éléments objectifs destinés à exclure les causes de retard identifiées* » (TJ Nanterre, 7e ch., 14 nov. 2024, n° 21/05738).

Le caractère « *contestable* » de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution par l'acquéreur a été également incidemment rappelé par l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 30 avril 2025 (Cass. 3e civ., 30 avr. 2025, n° 23-21.499, préc.) qui, tout en validant le principe de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution, précise que celle-ci était fondée sur des données météorologiques « *publiques, vérifiables et contestables par les acquéreurs* ».

Aussi, même lorsque les parties renvoient à un tiers l'appréciation d'un évènement relevant de l'exécution du contrat de VEFA le juge conserve un pouvoir de contrôle.

Par analogie, en secteur protégé de la VEFA, bien que l'article R. 261-24 du CCH renvoie la constatation de l'achèvement (aux fins de libération du garant) à un organisme indépendant ou à un homme de l'art, le juge se réserve le contrôle de la réalité de cet achèvement (Cass. 3e civ., 26 nov. 2020, n° 18-17.617 : JurisData n° 2020-019301).

Ce contrôle du juge est lui-même limité par l'encadrement contractuel des justificatifs que le vendeur s'est engagé à produire à l'appui de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution.

Si ces éléments ont été fournis (exemple : relevés d'une station météo) il a pu être jugé qu'« *en tout état de cause, le contrat, qui fait la loi des parties, prévoit que les intempéries doivent être justifiées par un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction de travaux, sous sa responsabilité, lequel est le mieux placé pour apprécier les causes légitimes de suspension de délais, par nature objectives. M. [Y] ne peut, pas davantage, déplorer l'absence de compte rendu de chantier afin d'apprécier le type de travaux qui ont été retardés, la SCCV n'y étant pas contractuellement tenue* » (CA Bordeaux, 2e ch. civ., 27 mars 2025, n° 21/06906).

Demeure néanmoins un pouvoir d'appréciation du juge sur la date de survenance, les incidences, ou encore les modalités de notification des CLSD invoquées :

- ne peuvent être prises en compte des CLSD intervenues antérieurement à la signature du contrat (CA Montpellier, 3e ch., 23 févr. 2023, n° 18/03119) ou des CLSD survenues postérieurement à la date contractuelle prévue pour la livraison de l'immeuble (le cas échéant précédemment reporté par l'effet des CLSD) (Cass. 3e civ., 18 avr. 2019, n° 18-11.884) ;
- de manière usuelle, la clause de prorogation de délai prévoit que les CLSD doivent avoir une incidence ou une répercussion sur le déroulement du chantier. Le juge a un pouvoir d'appréciation sur la justification de cette incidence. Il a été jugé que « *la seule production de l'attestation du maître d'œuvre ne permet pas à l'intimé de prouver que ces intempéries ont eu une incidence sur le chantier ayant effectivement interrompu les travaux* » (CA Versailles, 30 mai 2024, n° 22/01002), ou que doit être écartée la clause relative aux intempéries dès lors que « *les menuiseries extérieures étaient déjà posées* » (CA Bordeaux, 1re ch., 20 mars 2025, n° 24/00852) ;
- enfin, le juge peut contrôler la régularité de la notification des CLSD à l'acquéreur. Il a été jugé que le vendeur qui a notifié une CLSD plus de 10 jours après en avoir eu connaissance n'a pas respecté les délais contractuels et ne peut se prévaloir de celle-ci, les délais de

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

prorogation étant alors inopposables à l'acquéreur (CA Douai, 1re ch., 2e sect., 28 nov. 2024, n° 24/00074).

Dans les deux espèces, le tribunal judiciaire de Paris a examiné de manière détaillée les CLSD invoquées par le vendeur, ce qui l'a conduit à écarter l'effet de certaines d'entre elles, en raison d'une justification insuffisante de leur incidence sur le déroulement des travaux ou d'un défaut de documentation.

Ces décisions ne peuvent que conduire le vendeur d'immeuble à construire, dans l'intérêt de l'équilibre de la convention, à informer rigoureusement les acquéreurs, dans l'intérêt de l'équilibre de la convention, de la survenance des CLSD et de leurs conditions, sans se contenter de la seule attestation du maître d'œuvre d'exécution.

CHRISTOPHE SIZAIRE

6. L'autonomie probatoire discutée de l'expertise dommages-ouvrage

6 - Une expertise amiable régulièrement conduite peut-elle, à elle seule, suffire à établir les conditions de la responsabilité décennale ? Le tribunal judiciaire de Paris répond par l'affirmative lorsqu'elle relève du régime de l'assurance dommages-ouvrage (**TJ Paris, 6e ch., 1re sect., 10 mars 2026, n° 21/11072**). La solution sert évidemment l'efficacité de ce mécanisme. Son fondement mérite toutefois discussion.

En l'espèce, l'assureur dommages-ouvrage demandait à l'entreprise chargée de l'étanchéité d'un toit-terrasse et à son assureur de responsabilité décennale le remboursement des indemnités versées au syndicat des copropriétaires. Les défenderesses contestaient notamment que des expertises amiables puissent, seules, établir l'existence de désordres cachés à la réception. Le tribunal les condamne *in solidum* à rembourser 26 045 € de réparations et 630 € d'investigations. Il constate que l'entreprise et son assureur avaient été convoqués aux opérations, y avaient été représentés et avaient reçu les rapports. Les formalités réglementaires étant respectées, il en déduit que les expertises leur sont opposables et « *suffisantes à établir les faits qu'elles contiennent, sans nécessité d'être corroborées par d'autres éléments* ».

L'opposabilité acquise. - Le premier temps du raisonnement convainc. L'expertise dommages-ouvrage est une expertise amiable, mais organisée par les clauses types de l'annexe II à l'article A. 243-1 du Code des assurances. Elle doit permettre l'indemnisation rapide du maître de l'ouvrage, tout en préservant les recours de l'assureur. La procédure impose de consulter les constructeurs concernés et leurs assureurs avant le dépôt de chacun des rapports. Cette procédure protège ainsi les personnes qui ne sont pas parties au contrat d'assurance dommages-ouvrage. La Cour de cassation en a déduit, dès 1990, que les rapports leur sont opposables lorsque les formalités prescrites ont été accomplies (Cass. 1re civ., 17 janv. 1990, n° 87-13.066).

La suffisance discutée. - Le second temps est plus délicat. De ce qu'un rapport peut être opposé à une partie, il n'en résulte pas nécessairement qu'il puisse, à lui seul, justifier sa condamnation. Depuis l'arrêt de chambre mixte du 28 septembre 2012, le juge doit en effet examiner l'expertise régulièrement produite et discutée, mais ne peut, en principe, se fonder exclusivement sur celle réalisée à la demande d'une partie (Cass. ch. mixte, 28 sept. 2012, n° 11-18.710 : JurisData n° 2012-022400). La présence des parties adverses aux opérations ne suffit pas à lever cette restriction. La troisième chambre civile l'a expressément précisé (Cass. 3e civ., 14 mai 2020, n° 19-16.278 et 19-16.279), sous réserve des exceptions légales. Le caractère contradictoire des opérations ne résout donc pas, par lui-même, la difficulté tenant à l'origine unilatérale de la mission (pour une critique de l'exigence de corroboration, V. S. Hocquet-Berg, Resp. civ. et assur. 2025, alerte 115).

La cour d'appel de Paris a déjà appliqué cette distinction à l'expertise dommages-ouvrage. Elle a jugé que les clauses types, malgré leur objet et les garanties procédurales qu'elles instituent, ne dérogent pas à l'exigence de corroboration (CA Paris, pôle 4, 6e ch., 8 mars 2024, n° 21/22255). Le jugement commenté retient ainsi une orientation contraire sur une question identique. Le pourvoi contre cet arrêt s'est achevé par un désistement, sans que la Cour de cassation se prononce sur cette difficulté (Cass. 3e civ., 19 févr. 2026, n° 24-17.230). Il serait donc excessif de présenter l'une ou l'autre solution comme spécialement consacrée par celle-ci pour l'expertise dommages-ouvrage.

Une exception à construire. - La singularité du dispositif pourrait-elle néanmoins justifier l'autonomie probatoire reconnue par le tribunal judiciaire de Paris ? L'argument mérite considération. Éviter une seconde expertise, coûteuse et parfois impossible après réparation, répond à la logique du préfinancement. En outre, la Cour de cassation admet désormais qu'une expertise non judiciaire diligentée à la demande d'une commission de conciliation et d'indemnisation des accidents médicaux puisse suffire, compte tenu des garanties légales propres à cette procédure (Cass. 1re civ., 9 avr. 2025, n° 23-22.998 : JurisData n° 2025-004589). L'absence de désignation judiciaire n'interdit donc pas toute autonomie probatoire.

L'analogie trouve toutefois sa limite dans la désignation de l'expert. Celui de la commission est choisi par celle-ci, qui veille à son indépendance (CSP, art. L. 1142-12). Il en va différemment de celui de l'assurance dommages-ouvrage puisqu'il est désigné, en principe, par l'assureur qui exercera ensuite son recours. La doctrine rappelle d'ailleurs que cet expert demeure un prestataire de l'assureur et que sa mission conserve un caractère amiable (H. Périnet-Marquet, JCl. Construction-Urbanisme, fasc. 245-20, n° 50 : Assurances construction. – Assurance dommages-ouvrage obligatoire). Le respect d'un cadre réglementaire ne nous paraît pas dissiper, à lui seul, cette différence. Il n'est pas évident de trouver ici une justification à cette dispense.

Une corroboration accessible. - Il convient en outre de souligner qu'il n'est pas nécessairement complexe de corroborer l'expertise amiable et que la plus grande prudence n'impose pas de faire systématiquement désigner un expert judiciaire. Dans un arrêt postérieur au jugement commenté, la chambre commerciale de la Cour de cassation a précisé que des pièces annexées au rapport pouvaient corroborer l'expertise amiable lorsqu'elles ne sont pas l'œuvre de l'expert (Cass. com., 1er avr. 2026, n° 24-17.785 : JCP G 2026, act. 625, J. Tissot). L'exigence faite par la haute juridiction porte donc sur l'origine des éléments de preuve qui sont soumis à l'appréciation du juge.

En conclusion, il nous apparaît que la dispense de corroboration que le tribunal judiciaire de Paris attache, dans la décision commentée, à la seule régularité de l'expertise dommages-ouvrage demeure une solution fragile, quoique pouvant s'avérer commode en pratique.

PIERRE-ÉDOUARD LAGRAULET

7. Création prétorienne d'une règle de conflit de lois en matière d'union libre, une avancée ?

7 - La catégorisation des relations privées internationales recèle bien des difficultés lorsque le rapport de droit en cause présente quelque

© LEXISNEXIS SA - LA SEMAINE JURIDIQUE - ÉDITION GÉNÉRALE - N° 41 - 12 OCTOBRE 2026

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.

originalité eu égard aux catégories du système du for. Il en va ainsi d'institutions inconnues du droit français, tels la kafala ou le *trust*. Il peut en aller de même de celles, connues mais très diverses en droit comparé, comme les partenariats enregistrés. Si ces derniers ont finalement trouvé refuge dans une catégorie propre, l'union libre est plus réfractaire à la taxonomie. Depuis un jugement du TGI de Paris du 21 novembre 1983, le concubinage est considéré comme un fait « *dont les effets juridiques doivent s'apprécier d'après la loi du pays où ils se sont produits* ». La doctrine majoritaire y voit « *autant de rapports distincts, soumis chacun à la loi qui résulte de sa nature, abstraction faite de leur intégration dans une relation durable* » (P. Mayer, V. Heuzé et B. Remy, Droit international privé : LGDJ, coll. Précis Domat, 12e éd., 2019, n° 569). Cette approche parcellaire a néanmoins été critiquée par un courant favorable à la création d'une catégorie autonome (P.-Y. Gautier, L'union libre en droit international privé, thèse Paris I, 1986. – A. Devers, Le concubinage en droit international privé, préf. H. Fulchiron : LGDJ, 2004), laquelle semble avoir trouvé écho dans un jugement récent érigeant l'union libre « *au rang de catégorie de rattachement dans l'ordre international* » (**TJ Paris, 2e ch. civ., 6 mai 2026, n° 24/13773**).

En l'espèce, un homme décède au Venezuela, en 2020, en laissant pour lui succéder sa fille. L'héritière est assignée, devant le juge français, par celle qui se présente comme la concubine du *de cujus*, venue demander le « *partage de l'indivision existant entre les parties* » portant sur des meubles « *déposés à Miami, Caracas, chez Sotheby's et en Europe dans diverses galeries* ». Le tribunal procède, d'abord, à l'examen de sa compétence internationale. La défenderesse étant domiciliée hors de l'Union européenne, le règlement Bruxelles I bis renvoie aux règles nationales (Règl. (UE) n° 1215/2012, art. 6) – à supposer même qu'il fût applicable *ratione materiae*, ce dont on peut douter dès lors que la Constitution vénézuélienne (Const. Venezuela, art. 77) attache aux unions stables de fait (*uniones estables de hecho*) les effets du mariage (comp. Règl. (UE) n° 1215/2012, art. 1, § 2, a). Le tribunal retient alors sa compétence sur le fondement de l'article 14 du Code civil, quoique la demanderesse n'ait prouvé sa nationalité française qu'en cours de délibéré, le 10 avril 2026 pour une saisine datant du 11 octobre 2024. Force est de constater que, faute de *forum non conveniens* en droit français, le juge se retrouve à trancher un litige presque « monolocalisé » au Venezuela, en application de la loi vénézuélienne, ce dont témoigne l'injonction à produire un certificat de coutume.

Pour faire droit à la demande d'application du droit vénézuélien, le tribunal relève qu'« *aucune norme supra nationale ne fixe de règles de conflit de loi en matière de liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de personnes ayant vécu en concubinage non enregistré* ». Il en tire une conséquence radicale : « *si l'union libre ne constitue pas une catégorie en droit interne, il y a néanmoins lieu de l'élever au rang de catégorie de rattachement dans l'ordre international dès lors que certaines législations étrangères lui confèrent sous certaines conditions un caractère statutaire notamment au plan patrimonial* ». La création de cette nouvelle catégorie n'est toutefois pas la partie la plus audacieuse du jugement ; c'est surtout le rattachement qui retient l'attention : « *la loi applicable doit être celle choisie par les concubins. À défaut de choix explicite, il doit être présumé que la loi choisie par eux est celle du pays dans lequel ils ont établi leur première résidence commune* » – ici, le Venezuela.

La règle posée rappelle celle qui régissait les régimes matrimoniaux en droit commun français, avant l'avènement de la Convention de La Haye de 1978 et du règlement du 24 juin 2016. Mais la familiarité de la solution n'éclipse pas la perplexité, au moins à deux égards. D'une part, la nécessité d'une telle catégorie aurait dû être plus solidement justifiée que par une simple référence aux législations étrangères. D'autre part, le rattachement retenu aurait mérité une réflexion plus poussée. Quant à la nécessité de la catégorie, P. Lagarde écrivait qu'en « *l'état du droit interne français, il serait prématuré d'ériger l'union libre en catégorie autonome* » (Rev. crit. DIP 1984, p. 630, note sous TGI Paris, 21 nov. 1983). Le droit positif n'ayant guère changé, le tribunal recourt à l'argument de droit comparé. C'est alors la méthode qui interroge : si certaines législations étrangères confèrent un caractère statutaire au concubinage, ces « statuts » ne seraient-ils pas mieux traités par la méthode de la reconnaissance ? Du reste, la référence au caractère statutaire amène aussi à éprouver la pertinence du rattachement à l'autonomie de la volonté : une liberté conflictuelle totale n'est-elle pas inadéquate dès lors que les concubins ne jouissent pas toujours d'une liberté substantielle ? Que des contrats de concubinage existent ne signifie pas qu'il faille retenir la loi d'autonomie pour le concubinage non enregistré. À titre comparatif, aucun texte supranational – Convention de La Haye de 1978, règlements européens Régimes matrimoniaux et Partenariats enregistrés – n'est aussi libéral.

On peut néanmoins approuver le rattachement subsidiaire à la première résidence commune, même si un doute subsiste quant au périmètre de la catégorie : la règle appréhende-t-elle les effets tant personnels que patrimoniaux de l'union ou est-elle cantonnée à ces derniers ? À tout prendre, on aimerait pouvoir y lire une règle propre aux effets patrimoniaux, eu égard au rattachement de principe à l'autonomie de la volonté. Si la volonté d'éviter la qualification de « fait » (qui aurait mené à l'application de différentes *leges rei sitae*) est louable, il n'est pas certain qu'une espèce presque exclusivement localisée au Venezuela appelât une règle de conflit nouvelle. Une simple mise en œuvre du principe de proximité (liens les plus étroits) aurait ici suffi à désigner la loi vénézuélienne. Pour finir, signalons un risque de conflit de qualifications : si du côté de la concubine, l'indivision est une question de droit des biens, du côté de l'héritière, elle renvoie à la détermination de la masse successorale. Certes, le risque n'est pas bien grand en l'espèce dès lors que – du point de vue du juge français – la loi successorale sera également la loi vénézuélienne. Mais si un tel glissement du contentieux venait à se produire sur le terrain successoral (par une demande reconventionnelle de l'héritière), on peut se demander si un jugement français statuant sur la succession vénézuélienne recevrait l'*exequatur* au Venezuela.

NOËLA PICARI

Les jugements traités dans cette chronique

- TJ Paris, 6e ch., 1re sect., 14 oct. 2025, n° 23/00416
- TJ Paris, 6e ch., 1re sect., 10 mars 2026, n° 23/10283
- TJ Paris, 6e ch., 1re sect., 10 mars 2026, n° 21/11072
- TJ Paris, 2e ch. civ., 26 mars 2026, n° 23/06282
- TJ Paris, 2e ch. civ., 6 mai 2026, n° 24/13773
- TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 25 juin 2026, n° 22/14106
- TJ Paris, 8e ch., 2e sect., 25 juin 2026, n° 22/06786

Propriété exclusive de LexisNexis SA. Diffusion strictement réservée.