

Droit immobilier et construction

FIDAL • LA NEWSLETTER

Juillet
2024



03	I. Bail commercial
-----------	--------------------

07	II. Construction
-----------	------------------

10	III. Bail d'habitation
-----------	------------------------

12	IV. Responsabilité
-----------	--------------------

13	V. Trouble de voisinage
-----------	-------------------------

14	VI. Assurance construction
-----------	----------------------------

14	VII. Propriété
-----------	----------------

16	VIII. Servitudes
-----------	------------------

17	IX. Copropriété - Association
-----------	-------------------------------

I. Bail commercial

Action en indemnisation de dommages de travaux publics : exception d'incompétence

Civ. 3e, 14 mars 2024, n° 22-24.222.

Le propriétaire d'un ensemble immobilier abritant un théâtre donne à bail commercial à un locataire des locaux à activité de brasserie-bar. Le théâtre ayant fait l'objet de travaux de rénovation, le locataire assigne le bailleur devant le juge judiciaire en remboursement de loyers et de droits de voirie ainsi qu'en indemnisation de préjudices en résultant.

Le bailleur soulève une exception d'incompétence au profit de la juridiction administrative, écartée par la Cour d'appel.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel. Selon la Cour, si la juridiction judiciaire est compétente pour connaître d'une action en indemnisation formée par le preneur d'un local donné à bail commercial par une personne publique,

la juridiction administrative est seule compétente pour connaître de l'action en indemnisation de dommages de travaux publics, alors même qu'il existe un bail commercial entre la personne publique pour le compte de laquelle sont effectués les travaux et la victime de ces dommages.

Il appartient au juge judiciaire saisi d'une exception d'incompétence de déterminer, indépendamment du fondement juridique invoqué, si les demandes indemnitaires qui lui sont soumises tendent à la réparation de dommages causés par des travaux publics ou se rattachent à un fait générateur distinct de ces travaux publics.



Répétition de l'indu : le locataire peut agir contre le bailleur originaire

Civ. 3e, 16 mai 2024, n° 22-19.922.

Un bailleur donne à bail commercial à un preneur des lots dans un centre commercial. Suite à des défauts de paiement de charges, il délivre un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail. Pour prévenir la résiliation de son bail, le preneur paie à titre conservatoire les sommes visées au commandement.

Entre temps, le bailleur vend les locaux loués. L'acte de vente stipule une clause subrogeant l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, même si la cause en était directement ou indirectement antérieure.

Le preneur assigne l'ancien bailleur vendeur en annulation du commandement de payer et en restitution des sommes indûment payées, tout en appelant à la cause son nouveau bailleur. La Cour d'appel ne fait pas droit à ses demandes. Le preneur se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel sur le fondement des articles 1165 et 1376 (rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), et 1743 alinéa 1er du Code civil. Selon la Cour, un preneur peut agir en restitution de paiements indus effectués au titre de loyers et charges échus antérieurement à la vente des locaux loués à l'encontre de son bailleur originaire, sans que celui-ci, qui reste tenu à son égard de ses obligations personnelles antérieures à la vente, ne puisse lui opposer une clause contenue dans l'acte de vente subrogeant l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur.



Fixation du loyer du bail commercial renouvelé en présence d'un loyer binaire : nouvelle extension de l'office du juge des loyers commerciaux

Civ. 3e, 30 mai 2024, n° 22-16.447.

Des parties concluent un bail commercial avec clause de loyer binaire sans clause expresse de recours au juge des loyers commerciaux en cas de désaccord sur le montant du loyer du bail renouvelé et sans possibilité de fixer le loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

Dans le contexte du litige relatif à la fixation du loyer du bail commercial renouvelé engagé par le bailleur, la Cour d'appel juge irrecevable la demande en fixation judiciaire du loyer, considérant que « *la fixation du loyer binaire échappe aux dispositions du statut et n'est régie que par la convention des parties, sauf si elles ont prévu par une clause du bail de soumettre la fixation du loyer lors du renouvellement aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce* ».

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel en toutes ses dispositions considérant, notamment, au visa des articles L. 145-33 à L. 145-36 et R.

145-23 du Code de commerce, que « *même en l'absence d'une clause expresse de recours au juge des loyers commerciaux, il appartient à celui-ci, (...), de rechercher cette volonté commune contraire, soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques* ».

Ce faisant, après avoir considéré que les parties convenues d'un loyer binaire peuvent prévoir conventionnellement le recours au juge des loyers commerciaux pour évaluer le minimum de loyer garanti lors du renouvellement (Cass. 3e civ. 3 novembre 2016, n°15-16.826 ; Cass. 3e civ. 29 novembre 2018, n°17-27.798), la Cour de cassation étend encore l'office du juge en maintenant son pouvoir d'appréciation de la volonté des parties de fixer le prix du bail renouvelé à la valeur locative alors même que le bail ne le prévoit pas.



Requalification d'un bail dérogatoire en bail commercial : la fraude suspend la prescription de l'action

Civ. 3e, 30 mai 2024, n° 23-10.184.

Des bailleurs consentent successivement un bail précaire et deux baux dérogatoires à trois locataires différents, le premier locataire étant toutefois le président et actionnaire du troisième locataire. Au terme du troisième bail, les bailleurs délivrent congé au locataire, puis, faute de restitution des locaux loués, signifient une sommation de déguerpir et une assignation en référé aux fins d'expulsion.

Le locataire assigné et son actionnaire majoritaire, considérant que c'est en fraude de leurs droits que les bailleurs leur ont consenti deux baux de courte durée interrompus par un troisième bail de courte durée consenti à un tiers, les assignent en reconnaissance d'un bail commercial et indemnisation de leur préjudice.

La Cour d'appel les déboute de leurs demandes, notamment au motif de la prescription de leur action en requalification des baux de courte durée en bail commercial.

Cet arrêt est partiellement cassé par la Cour de cassation au visa des articles L. 145-5 (rédaction antérieure à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014) et L. 145-60 du Code de commerce et du principe selon lequel la fraude corrompt tout.

La Cour de cassation reproche à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché, comme il le lui était demandé, si les fraudes, dont l'existence était invoquée, n'étaient pas de nature à suspendre le délai de prescription.



II. Construction

Les éléments d'équipement, installés sur un ouvrage existant, qui ne constitue pas en eux-mêmes un ouvrage, ne peuvent engager la responsabilité décennale du constructeur

Civ. 3e, 21 mars 2024, n°22-18.694.

Les propriétaires d'une maison confient à une société l'installation d'un insert dans leur cheminée. Un an après les travaux, un incendie détruit la totalité de la maison.

Considérant que l'incendie trouve son origine dans l'insert de cheminée installé, la Cour d'appel condamne *in solidum* la société ayant réalisé les travaux et son assureur, à indemniser les propriétaires, sur le fondement de la garantie décennale, en application de la jurisprudence de la Cour de cassation établie depuis 2017 (Civ. 3e, 15 juin 2017, n°16-19.640).

La Haute juridiction opère par la présente décision un revirement de jurisprudence au visa des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil. Elle décide que les éléments d'équipement, qui ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ne relèvent ni de la garantie décennale, ni de la garantie biennale de bon fonctionnement,

quel que soit le degré de gravité des désordres. Seule la responsabilité contractuelle de droit commun peut donc être engagée à ce titre.

La Cour de cassation ajoute que cette « *jurisprudence nouvelle s'applique à l'instance en cours, dès lors qu'elle ne porte pas d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique ni au droit d'accès au juge* ».

Cette décision, très didactique, explique ce revirement de jurisprudence. La Haute juridiction précise en effet que le double objectif de simplification du régime juridique applicable aux éléments d'équipement et de protection accrue des maîtres d'ouvrage par une application élargie de la responsabilité décennale des constructeurs (et, partant, de la garantie obligatoire), qui était poursuivi par sa jurisprudence de 2017, n'a pas été atteint.

Effet interruptif de l'assignation : uniquement pour les désordres qui y sont expressément visés

Civ. 3e, 2 mai 2024, n°22-23.004.

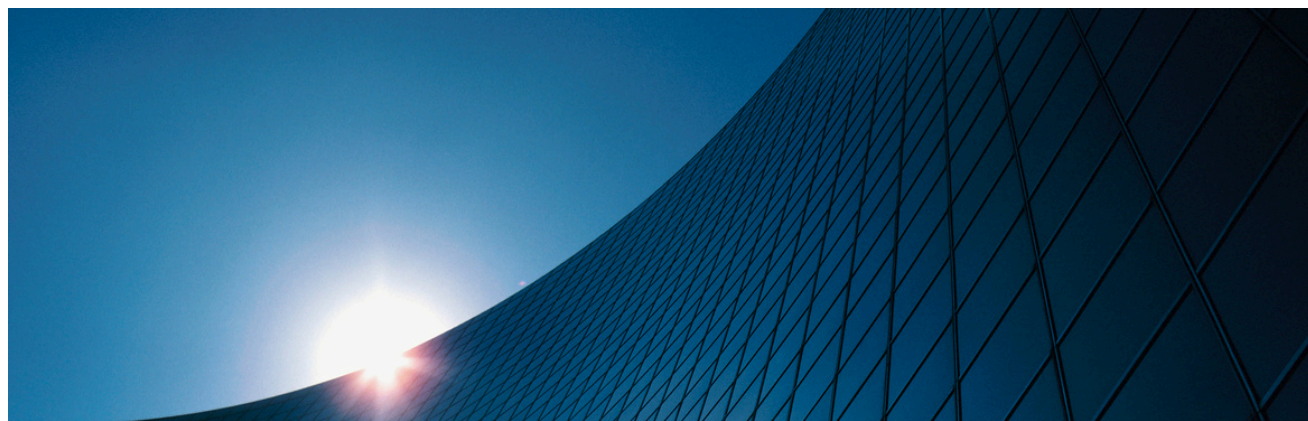
Un maître d'ouvrage fait édifier un ensemble d'immeubles. Des désordres surviennent après réception. L'acquéreur de l'ensemble d'immeubles assigne alors le maître d'ouvrage et le constructeur en référé expertise. Une expertise est ordonnée portant sur un désordre de décollement généralisé des peintures. Les opérations d'expertise sont ultérieurement rendues communes au maître d'œuvre et à son assureur. Ces opérations sont ensuite, à la demande du constructeur initialement assigné, étendues à l'examen d'autres désordres.

L'acquéreur assigne, après expertise, l'ensemble des intervenants aux fins d'indemnisation de ses préjudices plus de dix ans après le prononcé de l'ordonnance désignant l'expert judiciaire. Ses demandes sont déclarées irrecevables car prescrites.

L'acquéreur se pourvoit en cassation. Il fait grief à la Cour d'appel d'avoir déclaré irrecevables ses demandes contre le maître d'ouvrage, le constructeur,

le maître d'œuvre et son assureur au titre des désordres tenant aux décollements généralisés des peintures. L'acquéreur considère que les demandes formées par voie de conclusions dans le cadre de l'instance en extension de l'expertise à de nouveaux désordres, demandes auxquelles il s'était associé par voie de conclusions, sont interruptives de forclusion tant pour les désordres visés par la demande d'extension de mission que pour les désordres visés dans l'assignation initiale.

Le pourvoi est rejeté. Selon la Cour de cassation, l'effet interruptif attaché à une assignation ne vaut que pour les désordres qui y sont expressément désignés ; exigence destinée à assurer la sécurité juridique des parties au litige. Aussi, la demande en justice aux fins d'extension d'une mesure d'expertise à d'autres désordres est dépourvue d'effet interruptif de prescription ou de forclusion sur l'action en réparation des désordres visés par la mesure d'expertise initiale.



Le seul fait qu'un défaut de conformité nécessite la démolition-reconstruction de l'ouvrage n'emporte pas automatiquement application de la garantie dommages-ouvrage

Civ. 3e, 6 juin 2024, n°23-11.336.

Des maîtres d'ouvrage concluent avec un constructeur un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Dans le contexte de cette opération, un contrat d'assurance dommages-ouvrage (DO) est souscrit et un garant fournit une garantie de livraison. Les maîtres d'ouvrage contestent les travaux réalisés par le constructeur, dénoncent deux désordres et une non-conformité à l'assureur DO. Après expertise et mise en liquidation judiciaire du constructeur, ils concluent une transaction avec le garant de livraison prévoyant le paiement par celui-ci d'une somme de 390 000 euros, correspondant au prix de la démolition-reconstruction de l'ouvrage.

Le garant de livraison, subrogé dans les droits des maîtres d'ouvrage, assigne l'assureur DO en paiement sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Il est débouté en appel et forme un pourvoi en cassation. La Cour de cassation rejette ce pourvoi.

La Cour de cassation rappelle que selon l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie de l'assureur DO, avant ou après réception, est due uniquement pour les dommages de la nature de ceux dont sont responsables de plein droit les constructeurs en application de l'article 1792 du

Code civil, soit ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Elle rappelle que les défauts de conformité affectant un immeuble n'entrent pas, en l'absence de désordre, dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil (3ème Civ., 20 novembre 1991, pourvoi n° 89-14.867). Il en est également ainsi des défauts de conformité aux stipulations contractuelles qui ne portent pas, en eux-mêmes, atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage et qui n'exposent pas le maître d'ouvrage à un risque de démolition à la demande d'un tiers, quand bien même la démolition-reconstruction de l'ouvrage serait retenue pour réparer ces non-conformités.

Or la Cour d'appel avait relevé que, si la démolition pouvait être nécessaire pour mettre l'ouvrage en conformité avec les prévisions contractuelles, cette nécessité ne découlait pas de l'existence d'un dommage qui compromettrait la solidité de la maison ou qui, par lui-même, la rendait impropre à sa destination. Par conséquent, l'assureur dommages-ouvrage ne pouvait être tenu de garantir les travaux de mise en conformité.

III. Bail d'habitation

Un locataire ne peut pas se prévaloir du non-respect par son bailleur des conditions attachées au maintien d'un prêt à taux zéro pour justifier du défaut de paiement du loyer

Civ. 3e, 14 mars 2024, n° 21-25.798.

Un bailleur délivre à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire de son bail puis l'assigne en constatation de la résiliation du bail, expulsion et paiement de l'arriéré locatif et versement d'une indemnité d'occupation. En défense, le locataire invoque le non-respect par le bailleur des dispositions légales applicables aux emprunteurs bénéficiaires d'un prêt à taux zéro.

La Cour d'appel ne fait pas droit aux demandes du locataire et ordonne l'acquisition de la clause résolutoire et le paiement de l'arriéré locatif. Il se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi rappelant que la seule sanction prévue par l'article L. 31-10-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) en cas de non-respect des conditions attachées au maintien d'un prêt à taux zéro, en cas de location d'un logement acquis au moyen de ce prêt, est l'obligation pour l'emprunteur de rembourser le capital restant dû.

Par conséquent, le locataire d'un bien dont l'acquisition a été financée par un tel prêt ne peut se prévaloir de ce non-respect pour justifier le défaut de paiement du loyer stipulé par le contrat de location.



DPE : parution et entrée en vigueur au 1er juillet 2024 des nouvelles modalités de calcul pour les logements inférieurs à 40 m²

Cass. 3e civ., 11 janvier 2024, n°22-19.891

Dans la continuité de l'annonce du Gouvernement faite au mois de février 2024, l'arrêté du 25 mars 2024 portant modification des étiquettes énergie et climat du DPE des logements inférieurs à 40 m² a été publié au Journal Officiel le 20 avril 2024.

Concrètement, des valeurs intermédiaires de consommation d'énergie primaire et d'émission de gaz à effet de serre sont fixées pour chaque mètre carré entre 8 m² et 40 m² de façon à établir des seuils de performance plus élevés pour les logements inférieurs à 40 m². Ce dispositif doit permettre à 140 000 logements

de moins de 40 m² de sortir du statut de passoire thermique (étiquettes F et G).

Ces modifications entrent en vigueur le 1er juillet 2024. À compter de cette date, les propriétaires des logements concernés pourront télécharger l'attestation de changement de classe DPE sur le site de l'ADEME.

Autre apport de l'arrêté : la surface de référence est substituée à la surface habitable de façon à mettre en concordance la réglementation avec les modalités d'établissements du DPE appliquées par les diagnostiqueurs.



IV. Responsabilité

Responsabilité extra-contractuelle : la réparation du préjudice pour la victime doit être intégrale, quel qu'en soit le coût

Civ. 3e, 4 avril 2024, n°22-21-132.

Le propriétaire d'une parcelle assigne, après expertise judiciaire, le propriétaire du fonds voisin en sollicitant la mise en conformité de sa maison avec les règles de hauteur prévues par le plan local d'urbanisme et en indemnisation du préjudice subi.

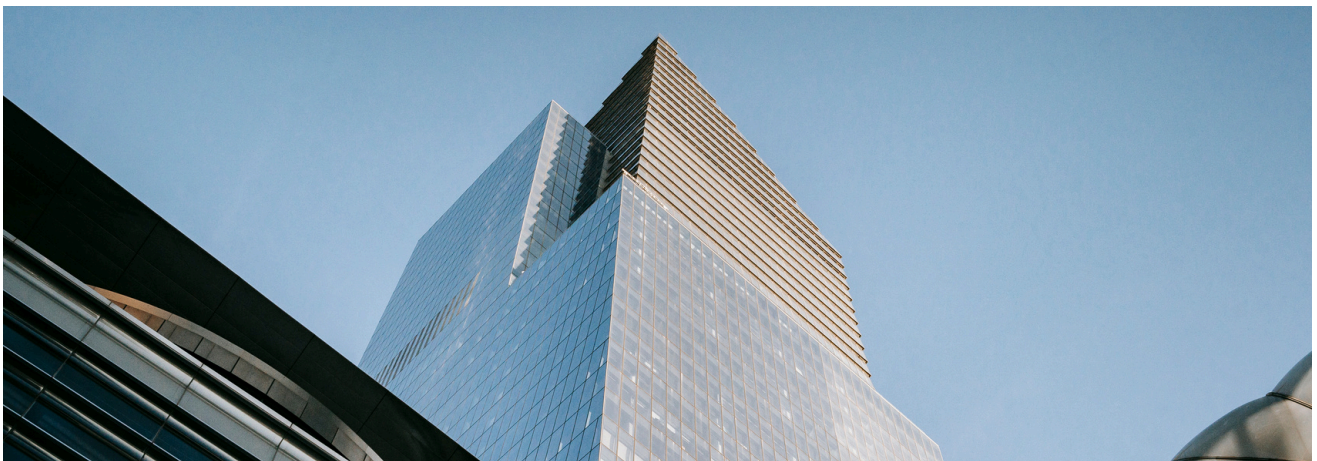
Le voisin défendeur est condamné à mettre sa construction en conformité avec les prescriptions du permis de construire et à payer au propriétaire de la parcelle voisine une certaine somme à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance.

Le propriétaire voisin condamné se pourvoit en cassation. Ce dernier fait grief à la Cour d'appel d'avoir violé le principe de proportionnalité en ordonnant la réduction de la hauteur

de la construction sans se prononcer au préalable (i) sur le caractère minime ou significatif du dépassement de la construction litigieuse, et (ii) sur le prix des travaux impliqués par une telle mesure.

La Cour de cassation, au visa de l'article 1382, devenu 1240, du Code civil, juge que « *le juge du fond, statuant en matière extra-contractuelle, ne peut apprécier la réparation due à la victime au regard du caractère disproportionné de son coût pour le responsable du dommage* ».

Aussi, la Cour affirme que la victime a le droit à la réparation intégrale de son préjudice, peu important le coût de la réparation du préjudice et donc sa proportionnalité.



V. Trouble de voisinage

Consécration dans le Code civil du principe de responsabilité objective fondée sur les troubles anormaux du voisinage

Une loi n° 2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels a créé un nouvel article 1253 du Code civil, entré en vigueur depuis le 17 avril 2024. Cet article consacre le régime jurisprudentiel de responsabilité du fait des troubles anormaux du voisinage.

La Cour de cassation avait posé un principe général du droit selon lequel « nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage » (Cass. 2e civ., 19 nov. 1986, n° 84-16.37) et dont il résultait un régime de responsabilité autonome se caractérisant par l'absence de faute.

Désormais, l'article 1253 du Code civil prévoit que :

« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un **trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.**

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. »

Le texte insère enfin dans le code rural et de la pêche maritime un nouvel article L. 311-1-1 qui prévoit des exonérations supplémentaires et spécifiques de responsabilité en faveur des activités agricoles, lorsque le trouble anormal provient de telles activités existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée.

VI. Assurance construction

Application de la prescription dans les recours entre coobligés

Civ. 3e, 7 mars 2024, n° 22-20.555

L'action récursoire d'un responsable contre l'assureur de responsabilité d'un co-responsable se prescrit selon les mêmes règles que celles applicables à l'action récursoire contre cet autre responsable.

En conséquence, l'action récursoire de l'assureur d'un constructeur, subrogé dans les droits de son

assuré, contre l'assureur d'un autre constructeur n'est pas prescrite tant que le délai prévu à l'article 2224 du Code civil n'est pas expiré, peu important que l'assureur ainsi recherché ne soit plus exposé au recours de son assuré, en raison de l'expiration de la prescription biennale de l'article L. 114-1 du Code des assurances.

VII. Servitudes

Pas d'enclavement du fonds bénéficiant d'une tolérance de passage

Civ. 3e, 14 mars 2024, FS-B, n° 22-15.205

Des propriétaires se disant bénéficiaires d'une servitude de passage sur le fonds de leurs voisins les assignent en cessation de toute entrave à l'exercice de leur droit.

La Cour d'appel rejette leur demande constatant l'absence d'enclavement de leur parcelle.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel jugeant que le fonds qui bénéficie d'une

tolérance de passage permettant un accès suffisant à la voie publique pour les besoins de son exploitation n'est pas enclavé, tant que cette tolérance est maintenue, peu important qu'elle ne soit pas personnellement accordée au propriétaire mais à celui qui exploite ce fonds.

En l'espèce, l'agriculteur exploitant locataire bénéficiait d'une tolérance de passage.

Servitudes de « cour commune » et sanction du non-respect de l'emplacement convenu des constructions (démolition)

Civ. 3e, 28 mars 2024, n°22-13.993.

Des propriétaires voisins concluent une convention de servitude de « *cour commune* », pour permettre à l'un d'eux de construire une piscine à proximité de la limite séparative des deux fonds, dans le respect des dispositions réglementaires applicables fixant la distance minimale entre les constructions.

Dénonçant, après expertise judiciaire, le non-respect de la convention de servitude et la violation de règles d'urbanisme, le propriétaire du fonds servant assigne le propriétaire constructeur en démolition d'une partie de la plage de la piscine, déplacement d'un local technique, rebouchage d'une fenêtre donnant, selon lui, une vue irrégulière sur son fonds et démolition de divers ouvrages.

La Cour d'appel condamne le propriétaire constructeur à démolir la partie de la plage de la piscine située à moins de cinq mètres de la limite de la servitude de cour commune et à déplacer le local technique implanté à moins de cinq mètres de cette limite. Le propriétaire constructeur se pourvoit en cassation.

Sur le fondement des articles L. 471-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme et 1134, alinéa 1er, du Code civil (rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), la Cour de cassation précise que lorsqu'un propriétaire consent, en application du premier article, à grever son fonds d'une servitude « *de cour commune* », pour permettre au propriétaire du fonds voisin d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour l'édification d'un ouvrage à proximité de la limite séparative, en assurant le respect des distances réglementaires applicables, le propriétaire du fonds dominant s'oblige, réciproquement, à respecter l'emplacement convenu de la construction, dont dépend la délimitation de la zone frappée d'interdiction de bâtir grevant le fonds servant.

L'inexécution de cette obligation est de nature à justifier la démolition de l'ouvrage, dans la mesure nécessaire au respect de la convention des parties.

Dès lors, la Cour de cassation rejette le pourvoi formé par le propriétaire constructeur sur ce point (étant précisé qu'elle le casse sur un autre point non étudié dans le présent commentaire).



VIII. Propriété

Clause réputée non écrite du règlement de copropriété et nouvelle répartition des charges

Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-22.036

Un propriétaire détient depuis 2009 un lot de copropriété dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et dont l'état descriptif de division a été modifié à plusieurs reprises entre 1968 et 2002, sans que le règlement de copropriété, établi en 1964, ne le soit.

Ce propriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en annulation de la clause de répartition des charges du règlement de copropriété, en établissement d'une nouvelle répartition des charges, et en remboursement des charges indûment payées depuis 2009.

La Cour d'appel (de renvoi en l'espèce) prononce la nullité de la clause de répartition des charges

résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division initiaux du 22 juin 1964 et, en conséquence, ordonne une nouvelle répartition des charges.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel. Elle juge que, lorsqu'il relève qu'une clause contestée du règlement de copropriété relative à la répartition des charges n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, le juge doit, d'une part, non pas annuler, mais réputer cette clause non écrite, d'autre part, procéder à une nouvelle répartition des charges en fixant lui-même toutes les modalités que le respect des dispositions d'ordre public impose.



IX. Copropriété Association

Location de meublé de tourisme non accompagnée de prestations accessoires : nature civile de l'activité

Civ. 3e, 25 janvier 2024 n°22-21.455

Une SCI, propriétaire de lots de copropriété à usage commercial situés au rez-de-chaussée d'un immeuble, assigne les propriétaires des lots à usage d'habitation situés en étages du même immeuble et donnés en location de type meublé de tourisme.

La SCI prétend que l'activité de location de meublés de tourisme est une activité commerciale

contraire au règlement de copropriété.

La Cour de cassation relevant que l'activité de location de meublé de tourisme n'était pas accompagnée de prestations de services accessoires ou revêtant le caractère d'un service para-hôtelier, décide qu'elle n'est pas de nature commerciale et n'est donc pas contraire au règlement de copropriété.

Le quitus donné n'exclut pas l'action en responsabilité contre le syndic

Civ. 3e, 29 févr. 2024, n° 22-24.558.

Une copropriétaire dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, présentant de graves désordres de structures imposant son étaielement

et ayant fait l'objet d'un arrêté de péril imminent, assigne le syndic en indemnisation de préjudices financier et de jouissance subis jusqu'à l'exécution des travaux de réparation.

Pour condamner le syndic, la Cour d'appel retient que le quitus donné par l'assemblée générale des copropriétaires était sans effet sur la responsabilité délictuelle du syndic vis-à-vis de la copropriétaire. Le syndic se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel en précisant que « *le copropriétaire, qui vote en faveur d'une résolution de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires donnant quitus au syndic, s'il n'est pas recevable à demander, en application de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, l'annulation de cette résolution, peut rechercher la responsabilité délictuelle du syndic pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute.* »

En l'espèce, il est jugé que la négligence du syndic était à l'origine du retard de réalisation des travaux et de la pose d'un étaielement qui avait dû être maintenu pendant plusieurs années.

La mise en conformité des statuts d'une association syndicale libre (ASL) doit respecter les règles relatives aux modalités de vote contenues dans les statuts d'origine

Civ 3e 25 avril 2024, n°22-20.174.

Une SCI membre d'une ASL est assignée par cette dernière en paiement de charges impayées. La juridiction de première instance fait droit à sa demande.

En appel, la SCI soutient que les statuts de l'ASL relatifs au quorum n'ont pas été respectés lors du vote ayant entériné la mise en conformité de ses statuts initiaux avec les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004. Selon la SCI, la conséquence est la nullité de la résolution et donc du vote autorisant la mise en conformité des statuts. Etant rappelé qu'à défaut de mise à jour de ses statuts dans le délai imparti, l'ASL perd sa capacité à agir en justice. Dès lors, la SCI soulève l'irrecevabilité de la demande à son encontre.

La Cour d'appel déboute la SCI et juge recevable l'action initiée par l'ASL en recouvrement de charges considérant que l'absence du quorum fixé contractuellement ne remet pas en cause la validité de cette résolution dès lors que la mise en conformité est une obligation légale.

La SCI se pourvoit en cassation.

Sur le fondement de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales, les articles 5, 7 et 60 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et l'article 1134 ancien du Code civil, la Cour de cassation juge qu'une résolution d'assemblée générale d'une ASL est nulle du seul fait que n'ont pas été respectées les règles statutaires relatives aux modalités de vote, dès lors l'ASL était irrecevable à agir contre la SCI.



FIDAL

Le droit d'inventer demain



L'équipe spécialisée en Droit
Immobilier et Construction

Fidal vous accompagne dans tous
les domaines du droit des affaires
et sur ce marché spécifique en Pays
de la Loire et Centre-Val de Loire.



Elise Jacot, Elsa Krieger, Laureen Laturnus, Constance Geffriaud

Un besoin 
de formation ?

FIDAL FORMATIONS VOUS ACCOMPAGNE



UNE QUESTION ?

Elise Jacot - elise.jacot@fidal.com

02 40 14 26 92 - 06 85 37 92 68

**VOUS AIMEZ CETTE
CETTE NEWSLETTER ?**



Fidal Avocats - Val de Loire Océan

ABONNEZ-VOUS !



Member of



&

wts global