



Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Bail

Vente

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Assemblée générale convoquée à l'initiative de copropriétaires : détermination de l'ordre du jour

L'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'est pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces derniers.

L'article 8, alinéa 1^{er}, du décret du 17 mars 1967 impose au syndic de copropriété de faire droit à une demande de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires émanant soit du conseil syndical, soit d'un ou de plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de l'ensemble des copropriétaires (à moins que le règlement de copropriété n'envisage un seuil de déclenchement plus faible). Dans une telle hypothèse - il s'agissait en l'espèce de la seconde -, la demande de convocation doit être complétée par l'indication des questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée par les copropriétaires. Toutefois, précise ici la Cour de cassation, l'ordre du jour n'est pas limité à celles-ci. Le syndic peut donc compléter les questions qui seront débattues en réunion par d'autres points (en l'occurrence, la question du renouvellement du mandat du syndic).

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3^e, 22 juin 2017, FS-P+B+I, n° 16-22.073

#BAIL

● Changement d'affectation d'un local à usage mixte

Une autorisation administrative préalable à la signature du bail est requise pour affecter à un usage exclusivement professionnel un local à usage mixte.

Aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, une autorisation administrative préalable est requise en cas de changement de l'usage de locaux destinés à l'habitation dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Toute convention conclue en violation de ce texte d'ordre public est nulle de plein droit. Ce sont ces dispositions qui étaient en cause en l'espèce, s'agissant d'un bailleur qui, après avoir délivré un congé à ses précédents locataires, avait consenti à une société un bail professionnel portant sur les mêmes locaux. Les lieux n'ayant pas été libérés à l'issue du congé, le bailleur a assigné les preneurs initiaux en expulsion et en paiement de dommages et intérêts. Ces derniers ont alors soulevé la nullité du nouveau bail pour violation de l'article L. 631-7 précité. Cette sanction ayant été prononcée par la cour d'appel, le bailleur s'est pourvu en cassation.

L'intéressé arguait, en premier lieu, qu'une autorisation n'est pas nécessaire pour affecter à un usage exclusivement professionnel des locaux qui étaient déjà, au 1er janvier 1970, à usage majoritairement professionnel et minoritairement d'habitation. Mais cet argument est rejeté par la Cour de cassation, qui rappelle que les locaux d'un bail mixte d'habitation et professionnel sont soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'importance respective des surfaces consacrées à l'usage d'habitation et à l'usage professionnel étant indifférente.

Le bailleur reprochait, en second lieu, à la cour d'appel d'avoir rejeté sa demande de dommages et intérêts.

↳ Là encore, cependant, le moyen est rejeté par la haute juridiction, le bailleur ne démontrant ni l'existence d'un préjudice né de la non-restitution des lieux, ni celle d'une faute commise par les locataires initiaux (lesquels n'ont fait que mettre en œuvre les moyens légaux dont ils disposaient, alors que l'enjeu du litige était important pour leur identité professionnelle auprès de leur clientèle qui les connaissait à cette adresse depuis 1978).

→ Civ. 3^e, 22 juin 2017,
FS-P+B+I, n° 16-13.651

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#VENTE

● Vente immobilière : non-publication de l'assignation en nullité

L'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge.

En application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, une assignation en nullité de vente immobilière doit être publiée dans les registres du service de la publicité foncière, à peine d'irrecevabilité de la demande. Cette formalité encadre ainsi le droit d'accès au juge sans toutefois porter atteinte à sa substance, à son effectivité. La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt du 22 juin 2017.

Il s'agissait en l'espèce de la vente d'une parcelle agricole. La société qui soutenait être titulaire d'un bail à ferme sur celle-ci et d'un droit de préemption qui n'aurait pas été respecté saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de la vente et substitution à l'acquéreur. Les juges du fond déclarèrent la demande irrecevable, au motif qu'elle n'avait pas été publiée au service de la publicité foncière. Et devant la haute juridiction, la société, qui estimait que la « sanction prononcée [...] à raison du non-accomplissement d'une formalité procédurale porte une atteinte excessive au droit d'accès au juge », n'a pas plus de succès.

La troisième chambre civile énonce en effet que « l'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge dont elle encadre les conditions d'exercice dans le but légitime d'informer les tiers et d'assurer la sécurité juridique des mutations immobilières ». En outre, précise-t-elle, « cette formalité pouvant être régularisée à tout moment jusqu'à ce que le juge statue, il ne résulte pas de la sanction de son omission une disproportion dans la considération des intérêts respectifs ».

→ Civ. 3^e, 24 mai 2017,
FS-P+B, n° 16-15.750

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.