



IMMOBILIER

#96
DÉCEMBRE 2020
JANVIER 2021

Dans ce numéro

Vente

Copropriété et ensembles immobiliers

Propriété

#VENTE

• Vices cachés et responsabilité délictuelle pour dol : cumul possible

Un acheteur qui a agi en garantie des vices cachés peut ensuite rechercher la responsabilité délictuelle du vendeur pour dol ou réticence dolosive.

L'acquéreur d'un bien immobilier se plaignant de désordres découverts lors de travaux de rénovation avait assigné le vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés. Toutefois, en raison de la péremption de cette instance, l'acheteur décida ensuite d'assigner le vendeur en réparation des préjudices résultant du coût des travaux et des troubles de jouissance, causés par la réticence dolosive du vendeur. Les juges d'appel avaient rejeté cette action en responsabilité fondée sur le dol en estimant que les désordres invoqués avaient la nature de vices rédhibitoires dont la réparation ne pouvait être uniquement sollicitée qu'en agissant sur le fondement de la garantie des vices cachés. Ils avaient tout d'abord soulevé que l'existence de liens contractuels entre l'acheteur et le vendeur excluait la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle pour une faute non extérieure au contrat. Ils avaient ensuite indiqué que l'acquéreur ne pouvait « exercer une action en responsabilité pour contourner l'impossibilité dans laquelle il se trouve d'exercer l'action en garantie des vices cachés, prescrite en raison de l'application du délai de deux ans de l'article 1648 du code civil ».

Le pourvoi formé par l'acquéreur est reçu par la Cour de cassation, laquelle censure l'arrêt d'appel au visa des articles 1382 (devenu 1240) et 1641 du code civil : « l'action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue n'est pas exclusive de l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol ou la réticence dolosive commis avant ou lors de la conclusion du contrat », énonce la haute juridiction.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 23 sept. 2020, n° 19-18.104

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

• Illicéité d'une clause du règlement et compétence de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété et la constatation de l'illicéité de la répartition des charges peut intervenir à tout moment. En cas de division d'un lot, une modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division est toujours nécessaire.

La décision rapportée trouve place dans un contentieux consécutif à la division d'un lot en dix nouveaux lots, au sein d'une copropriété qui en comprenait initialement deux. Le litige concernait ici la modification de la répartition des charges, laquelle était inscrite dans l'acte descriptif de division publié en mai 1984. Vingt-sept ans plus tard, au motif que cette répartition ne respectait pas les règles de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, une résolution de l'assemblée générale en avait contesté la légalité et exigé sa rectification. Assignés en annulation de cette résolution, le copropriétaire du lot non issu de la division et le syndicat de copropriétaires se prévalaient du caractère non écrit desdites clauses.

Considérant qu'à l'inverse du juge, l'assemblée générale n'était pas compétente pour constater le caractère illicite d'une clause du règlement de copropriété, la cour d'appel avait estimé que l'action en inopposabilité de l'acte de 1984, de nature personnelle, était prescrite et qu'il n'y avait pas lieu de procéder à la modification des charges sollicitées. La Cour de cassation n'est pas de cet avis.

En premier lieu, la Haute juridiction relève que l'assemblée générale est l'organe habilité pour modifier le

→ Civ. 3^e, 10 sept. 2020, n° 19-17.045



↳ règlement de copropriété et que l'article 43 de la loi de 1965 n'exclut pas le pouvoir de l'assemblée de reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété. Elle rappelle de surcroît que tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent à tout moment faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10 de la loi de 1965 de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale, et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions.

En second lieu, la Cour indique que le lot initial ayant disparu, une modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division est nécessaire. La répartition des charges entre ces fractions, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, est soumise à l'approbation de l'assemblée générale quand bien même le total des quotes-parts des nouveaux lots est égal à celui du lot dont ils sont issus.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● Le référé, seule protection de la possession

Pour obtenir protection au titre d'une possession méconnue ou troublée, seule la voie du référé peut aujourd'hui être empruntée par le possesseur ou le détenteur précaire.

Pensant bénéficier d'une servitude de passage, des propriétaires ont assigné les propriétaires du fonds servant sur le fondement de la protection possessoire en demandant notamment l'enlèvement d'une clôture et d'une barrière qui, de leur point de vue, créaient un trouble à leur possession. Se plaçant sur le terrain des actions possessoires, les plaideurs se sont vu rappeler les évolutions législatives en la matière.

La Cour de cassation souligne en effet que « l'abrogation, par la loi [n° 2015-177 du 16 février 2015], de l'article 2279 du code civil, selon lequel les actions possessoires étaient ouvertes dans les conditions prévues par le code de procédure civile à ceux qui possédaient ou détenaient paisiblement, a emporté abrogation des articles 1264 à 1267 du code de procédure civile qui définissaient le régime de ces actions et qui avaient été édictés spécifiquement pour l'application de l'article 2279 ». La Cour en conclut que « seules les actions en référé assurent, depuis le 18 février 2015, l'exercice de la protection possessoire ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 23 sept.
2020, n° 19-16.370
.....



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.