



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Procédure civile

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

#PROCÉDURE CIVILE

● **La régularisation des pouvoirs du syndic qui a agi en justice au nom du syndicat sans mandat ne peut intervenir après l'expiration du délai d'appel.**

En vertu de l'article 18-I de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé de « représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice [...] » (L. n° 65-557, 10 juillet 1965), mais la saisine du juge au nom de la collectivité des copropriétaires ne peut valablement se faire que si, conformément à l'article 55 du décret de 1967 (Décr. n° 67-223, 17 mars 1967), le syndic a été dûment habilité à y procéder. Exception faite des situations d'urgence ou de celles expressément visées par le second alinéa de l'article 55 du décret, le défaut d'habilitation constituera une irrégularité de fond pouvant être invoquée par tout défendeur à l'action.

Si la Cour de cassation offre une certaine souplesse en permettant aux juges du fond de déduire l'habilitation du syndic des termes employés dans les résolutions, un tel sauvetage apparaît exclu lorsque ce syndic n'est même plus le mandataire du syndicat faute d'avoir obtenu le renouvellement de son contrat dans les temps ou, comme en témoigne la présente décision, faute d'avoir régularisé ce défaut avant l'expiration du délai de forclusion.

La société D. avait en l'espèce relevé appel, au nom du syndicat de copropriété, du jugement ayant favorablement accueilli la demande d'annulation d'une résolution d'assemblée générale, mais à la date où l'appel fut ainsi interjeté, la société D. ne disposait plus de la qualité de syndic. En effet, le contrat qui liait cette société au syndicat était prévu pour une année seulement. Or le dernier mandat avait été confié le 27 janvier 2010 et s'achevait donc le 31 décembre de la même année. Dès lors, l'appel interjeté le 25 octobre 2011 l'avait été par une personne dépourvue de pouvoirs.

Toutefois, afin de couvrir cette nullité, une assemblée générale du 5 juillet 2012 avait confié un mandat à effet rétroactif à la société D. qui n'aurait ainsi jamais perdu sa qualité de syndic. L'irrégularité de fond que constitue le défaut de pouvoir peut effectivement être régularisée dans les conditions de l'article 121 du code de procédure civile, mais celui-ci exige que la cause de nullité ait disparu au moment où le juge se prononce. La solution de la Cour d'appel étant intervenue en 2014, cette condition semblait remplie. Mais c'était sans compter sur la prise en compte du délai de forclusion qui encadre la procédure d'appel : l'échéance du délai imparti pour interjeter appel éteint l'action, empêchant de faire renaître celle-ci par une régularisation intervenue a posteriori.

D'une façon générale, l'irrégularité de fond qui affecte la validité de l'action, en raison du défaut de pouvoir du syndic, ne peut plus être couverte après l'expiration du délai d'exercice de l'action en cause, quelle qu'elle soit. Et bien entendu, au-delà du principe de la régularisation des pouvoirs du syndic, l'habilitation qui lui est octroyée par l'assemblée générale devra comporter un objet suffisamment précis pour pouvoir être pleinement efficace.

#BAIL

● **Nullité du congé-vente avec un prix « commission incluse »**

Si le locataire, titulaire d'un droit de préemption, qui accepte l'offre de vente du bien qu'il habite ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien, le prononcé de la nullité du congé suppose la preuve d'un grief.

Alors que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 se borne à indiquer que lorsque le congé est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, mentionner le prix et les conditions



→ Civ. 3e, 16 sept. 2015, FS-P+B, n° 14-16.106

↳ de la vente projetée, la jurisprudence précise que le prix en question s'entend hors commission de l'agent immobilier. La solution semble judicieuse, puisqu'aux termes de la loi Hoguet du 2 janvier 1970, la commission n'est due qu'à raison du rôle d'entremise que remplit le professionnel dans la transaction. Or, le locataire occupant exerçant son droit de préemption n'a pas été présenté par l'agent immobilier.

Si l'arrêt rapporté ne remet pas en cause cette jurisprudence, il en précise la portée en indiquant que le régime de la nullité du congé est celui des irrégularités de forme impliquant l'existence avérée d'un grief pour le locataire (C. pr. civ., art. 114).

En l'espèce, se retranchant derrière le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui ont retenu que l'intégration de la commission dans le prix de vente n'avait eu aucune incidence sur l'exercice du droit de préemption par le locataire, lequel n'a subi aucun préjudice, la haute cour approuve le rejet de la demande d'annulation du congé. La cour d'appel avait ici estimé que l'absence de grief était attestée par le fait que le locataire ne pouvait se méprendre sur les conditions de l'opération (le congé mentionnant un prix de 190 000 € frais d'agence inclus), qu'il avait d'ailleurs initialement accepté, avant de se rétracter en proposant un prix minoré (de 50 000 €), très inférieur au prix demandé, même délesté de la commission.

→ Civ. 3e, 8 oct. 2015,
FS-P+B, n° 14-20.666

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Usucapion d'une partie privative par le syndicat de copropriété

Aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot.

Le rapport de l'usucapion (ou prescription acquisitive) à la copropriété n'est pas nouveau. La jurisprudence a depuis longtemps admis qu'un copropriétaire puisse revendiquer la propriété exclusive d'une partie commune ou, plus récemment, que le syndicat soit en mesure de se prévaloir d'un juste titre lui offrant le bénéfice de la prescription abrégée. En revanche, c'est sans doute la première fois que la Cour de cassation est amenée à se prononcer sur l'usucapion par le syndicat d'une partie privative.

En l'occurrence, pour s'opposer à la vente d'un lot de copropriété correspondant à une buanderie, le syndicat arguait de son acquisition par prescription trentenaire, dès lors qu'il était utilisé par tous les copropriétaires comme garage à vélo. Relevant notamment que la qualification de partie privative de cet espace n'était pas contestée et figurait bien dans le règlement de copropriété et qu'aucun vote n'avait entériné de changement de destination ou des modalités de jouissance du lot, la cour d'appel de Reims avait débouté le syndicat de sa demande.

Au visa de l'article 2272 du code civil, la troisième chambre civile casse toutefois cette décision en affirmant « qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Cette solution revêt donc un intérêt certain et n'est, du reste, pas sans susciter de nombreuses interrogations, tant du point de vue de la prescription acquisitive que de celui de la copropriété (question de la représentation du syndicat, du nombre de copropriétaires nécessaires à une telle prescription, principe de spécialité de l'objet du syndicat etc.).

→ Civ. 3e, 8 oct. 2015,
FS-P+B, n° 14-16.071



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.