



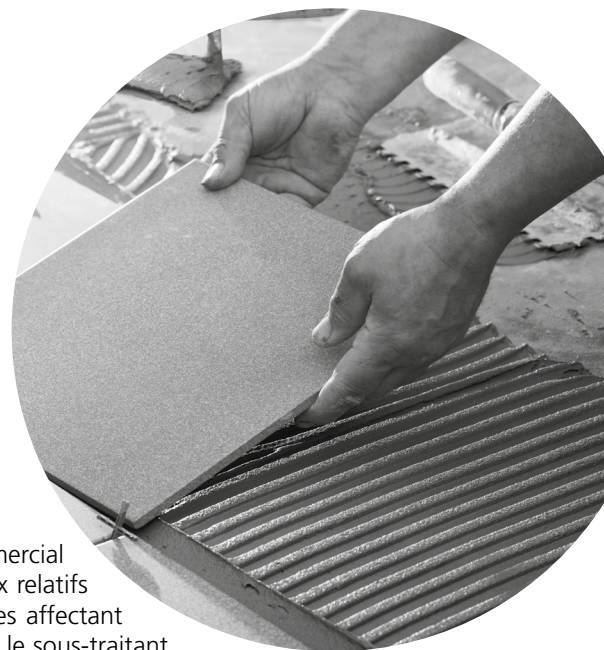
IMMOBILIER

Dans ce numéro

Assurance

Copropriété et ensembles immobiliers

Copropriété et ensembles immobiliers



#ASSURANCE

● La maçonnerie générale comprend la pose de carrelage

Les travaux de maçonnerie générale incluant la pose de carrelage, un assureur ne peut refuser de mobiliser sa garantie au motif que l'activité de carreleur, à l'origine du désordre, n'est pas comprise dans l'activité de maçon déclarée par l'assuré.

Un maître d'ouvrage a confié la réfection de son local commercial à une société, qui a sous-traité à une autre entreprise les travaux relatifs au revêtement de sol. Déplorant un certain nombre de désordres affectant le carrelage, le maître d'ouvrage a assigné l'entreprise principale, le sous-traitant et leurs assureurs respectifs, en réparation de ses préjudices.

La cour d'appel le déboute de sa demande d'indemnisation à l'encontre de l'assureur de l'entreprise principale, au motif que ses garanties ne sont pas mobilisables car la police d'assurance responsabilité civile a été consentie sur la base d'une activité de maçonnerie générale. Or, l'activité de carreleur étant distincte de celle de maçon, les travaux de maçonnerie n'impliquent pas nécessairement la pose de carrelage.

Le maître d'ouvrage obtient toutefois gain de cause en cassation. Censurant l'arrêt d'appel au visa de l'ancien article 1134 (1103 nouv.) du code civil, la haute juridiction précise en effet que « les travaux de maçonnerie générale incluent la pose de carrelage ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 28 févr. 2018,
FS-P+B, n° 17-13.618

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Travaux irréguliers : remise en état ordonnée en référé

Le juge des référés peut ordonner la cessation des travaux portant sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et la remise en état des lieux, dès lors qu'il s'agit de la seule mesure nécessaire et proportionnée à la cessation du trouble.

L'exploitant d'un local commercial avait entrepris des travaux de pose d'un nouveau conduit sur les parties communes, sans avoir recueilli au préalable l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Condamné par le juge des référés à interrompre les travaux et à remettre les lieux en l'état, il contestait cette décision devant la Cour de cassation.

Le pourvoi est rejeté. En effet, le fait que la destination du local loué nécessitait la pose du nouveau conduit pour permettre l'exercice de l'activité de restauration, autorisée par avenant, n'était pas un élément qui remettait en cause l'existence du trouble manifestement illicite justifiant la saisine du juge des référés, dès lors qu'il ne pouvait y être procédé sans autorisation préalable. De plus, en l'absence de production d'une autorisation a posteriori de l'assemblée générale des copropriétaires, la régularisation des travaux n'était qu'hypothétique et tout aménagement envisagé par le preneur pas de nature à assurer le respect du règlement de copropriété. La seule mesure nécessaire et proportionnée à la cessation du trouble était donc la remise en l'état des lieux, estime la haute juridiction.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 15 févr. 2018,
F-P+B, n° 16-17.759

↳ #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Assemblée générale : un président, pas deux, ni trois...

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut désigner qu'un seul président

A l'annonce d'une assemblée générale, les copropriétaires ont désigné un président de séance. Puis, à l'occasion de votes supplémentaires, ils ont élu à cette fonction quatre autres copropriétaires.

Saisie par un membre du syndicat opposant qui entendait faire annuler l'assemblée générale dans son ensemble, la cour d'appel de Grenoble a refusé de faire droit à cette demande, au motif que la désignation de plusieurs présidents n'est pas interdite.

L'arrêt est cassé, au visa de l'article 15 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : l'assemblée générale des copropriétaires ne peut désigner qu'un seul président, rappelle la Cour de cassation.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 22 mars 2018,
FS-P+B+I, n°16-27.481



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.