

Les copropriétés se composent tant de personnes physiques que de personnes morales.

Dans le présent arrêt, la Ville de Marseille était copropriétaire de lots dans un immeuble sur lequel elle avait entrepris des travaux sur la façade de l'immeuble partie commune sans autorisation de l'assemblée générale.

Elle avait également engagé des travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Si les travaux en question n'étaient pas été autorisés par l'assemblée générale, ils avaient fait l'objet d'un permis de construire délivré par... la Ville de Marseille.

Un copropriétaire mécontent avait engagé une action en justice, à titre individuel, sans préalablement prévenir le syndic comme le prévoit l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

Pour la parfaite information du lecteur, cet article énonce en substance que tout copropriétaire qui intente une action en justice doit adresser une copie de l'assignation au syndic de l'immeuble.

Ce texte a pour objet d'informer le syndicat des copropriétaires des procédures initiées par un copropriétaire, à titre individuel, afin que le syndicat puisse éventuellement participer à cette action s'il s'avère que l'intérêt collectif est en jeu.

Afin d'écarter les prétentions du copropriétaire contestataire, la Ville de Marseille invoquait le non respect de cette formalité alors même qu'une jurisprudence constante depuis 1975 n'a jamais sanctionné un copropriétaire s'abstenant d'accomplir cette formalité.

La Ville de Marseille ne contestait aucunement la réalité des travaux et leur étendu mais soulignait qu'elle bénéficiait d'un permis de construire régulier confondant ainsi droit de la copropriété et droit de l'urbanisme.

La Cour a jugé que la Ville de Marseille n'en restait pas moins un copropriétaire comme les autres dont le respect de l'article 25 b de la loi du 10 juin 1965 s'imposait en sa qualité de copropriétaire.

Cet arrêt a le mérite de venir confirmer le sort réservé par la justice aux actions engagées à titre individuel par un copropriétaire.

Depuis de nombreuses années, il est acquis qu'un copropriétaire n'a pas à solliciter d'autorisation de l'assemblée générale pour agir en justice à titre individuelle en cas d'atteinte aux parties communes.

Depuis l'arrêt de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 15 mars 2005, il n'est d'ailleurs plus nécessaire que le copropriétaire justifie d'une violation du règlement de copropriété ou d'un préjudice personnel à partir du moment où une atteinte aux parties communes est établie.

Tel était effectivement le cas en l'espèce.

Cour d'appel de PARIS – 26 février 2014

Cet arrêt vient s'insérer à la suite de ceux de la 3^{ème} Chambre civile rendu sur le sujet en date du 1^{er} février 2005 et du 17 janvier 2007 venant préciser les conditions dans lesquelles les travaux d'urgence doivent être mis en œuvre par le syndic.

Préalablement, il est rappelé que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndic se doit :

« [...] d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

Cette disposition de la loi du 10 juillet 1965 doit être combinée avec l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

« Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. »

Ainsi les règles régissant le droit de la copropriété donnent pouvoir au syndic d'agir de façon autonome et sans autorisation préalable de l'assemblée générale lorsque la sauvegarde de l'immeuble ou de ses éléments d'équipement est en jeu.

Néanmoins ce pouvoir n'est pas absolu. Il est limité dans le temps et dans son étendue.

En effet, le syndic ne doit prendre que des mesures urgentes en vue de sauvegarder la sécurité des personnes et des biens.

Par ailleurs, il doit impérativement convoquer immédiatement une assemblée générale afin de faire ratifier les travaux engagés à sa seule initiative.

La question des travaux urgents pose en général un dilemme au syndic qui dans tous les cas est susceptible d'engager sa responsabilité.

En effet, si les travaux sont véritablement urgents et qu'il laisse perdurer les désordres dans l'attente d'une autorisation de l'assemblée générale lui autorisant à les réaliser, le syndic engagera par la suite sa responsabilité en cas d'aggravation des désordres.

Si le syndic estime devoir, comme en l'espèce, mettre en œuvre des travaux réparatoires, il prend le risque que l'assemblée générale ne les ratifie pas et que le syndicat l'attire en justice en responsabilité pour avoir engagé des travaux sans autorisation.

En l'espèce, le syndic était donc irréprochable en sa qualité de professionnel dans l'exécution de son mandat car les travaux ont été jugés urgents.

Cependant, bien qu'ayant informé et obtenu l'accord du Conseil syndical, le syndic s'était abstenu de convoquer l'assemblée générale immédiatement en laissant passer un délai de 20 mois entre

l'ordre de service (3 avril 2007) et la tenue de l'assemblée générale appelée à ratifier les travaux (9 décembre 2008).

Afin de débouter les copropriétaires demandeurs, la Cour d'appel de PARIS estime que le syndic n'engage pas sa responsabilité et que la ratification des travaux peut se faire au travers de l'approbation des comptes incluant les dépenses correspondant aux travaux à la condition que ces dépenses soient clairement identifiées dans les comptes du syndicat des copropriétaires.

Ainsi, la ratification a posteriori de l'action du syndic prend la forme d'une approbation des comptes alors qu'une résolution relative à la ratification des travaux engagés par le syndic sans autorisation de l'assemblée générale aurait été nécessaire en temps normal.

Cette décision doit être mise en rapport avec celle de la 3^{ème} Chambre civile rendue sur le sujet en date 17 janvier 2007 qui considère que la ratification des travaux ne peut résulter implicitement de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

La Cour d'appel de PARIS pour éviter la censure de la Cour de Cassation mentionne clairement que la ligne comptable se rapportant aux travaux doit clairement être identifiée afin de faire échec à une approbation implicite.

Néanmoins, il apparaît également que l'arrêt de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de Cassation du 1^{er} février 2005 précise que la ratification des dépenses exposées n'est pas suffisante si une assemblée générale n'a pas été immédiatement convoquée.

Il est fort à parier que la partie déboutée se pourvoira en cassation sur la base de cette dernière jurisprudence.

Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE – 4 mars 2014

Cet arrêt apporte une précision sur le point de départ de la prescription de deux ans concernant une action en requalification d'un bail saisonnier (mais la décision vaut également pour les baux de courte durée) en bail commercial.

En l'espèce, le bailleur avait octroyé plusieurs conventions successives d'occupation saisonnière d'une durée de 7 mois chacune allant du 1^{er} mars au 30 septembre.

La première de ces conventions s'était terminée, en théorie, le 30 septembre 2003 pour ensuite être renouvelée du 1^{er} mars 2004 au 30 septembre 2004 et ainsi de suite jusqu'au 30 septembre 2007.

Le fonds de commerce avait pour objet l'exploitation d'une activité de prêt-à-porter dans une galerie marchande.

Afin de démontrer que les dates d'exercice de l'activité prévues contractuellement n'étaient pas les dates réelles, et que l'activité s'exerçait toute l'année, le preneur pour justifier de sa présence dans les lieux, de façon continue, apportait de nombreux éléments en ce sens au débat.

A l'appui de sa démonstration il indiquait l'absence d'état des lieux de sortie à l'issue de chaque période de location, produisait la preuve de la souscription des abonnements annuels d'assurance, d'électricité, de téléphone et d'assurance sur les années 2003 à 2007, y compris hors les périodes contractuellement convenues.

L'ensemble des constatations établissait donc une jouissance des lieux sans discontinuité.

Ainsi, en se fondant sur l'article 145-60 du Code de commerce qui énonce en substance que toutes les actions relatives à l'application du statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans, le preneur soutenait que le point de départ de ce délai devait être la date d'échéance de la dernière convention venant à expiration le 30 septembre 2007.

Néanmoins, la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE en a déduit des différents éléments précités que le preneur avait eu la jouissance des lieux sans discontinuité sur la période courant du 1^{er} octobre 2003 au 29 février 2004 retenant cette dernière date comme point de départ et jugeant donc son action comme prescrite car initiée le 26 décembre 2007.

Cet arrêt est conforme à la jurisprudence maintenant ancienne (Cour de Cassation – 3^{ème} Chambre Civile – 6 février 1991) qui fait partir la prescription de l'action à compter du jour où le droit acquis prend naissance c'est-à-dire à l'expiration du bail dérogatoire.

Avec les nouvelles dispositions de la loi PINEL, ce type de contentieux est donc logiquement voué à disparaître.

Cour de Cassation – 1^{ère} Chambre Civile – 18 juin 2014

Cet arrêt répond à la question de savoir si le négociateur salarié d'une agence immobilière à laquelle un mandat de vente a été confié peut à titre personnel se porter acquéreur du bien qu'il était chargé de vendre.

La Cour de Cassation répond par l'affirmative dans la mesure où elle relève que l'acquéreur n'était pas le mandataire de Madame X, mais le négociateur salarié de l'agence immobilière détentrice du mandat.

En outre, elle précise qu'il avait acquis le bien pour lui-même à titre personnel et non pour le compte de son employeur.

En effet, la question pourrait se poser au regard de l'article 1596 du Code civil qui dispose que :

«Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ; [...]

Ainsi, la Cour de Cassation opère une nette distinction, qui est d'ailleurs classique, entre la personne qui s'est vue confier le mandat, la société immobilière personne morale, et son salarié, personne physique différente ayant acquis le bien à titre personnel.

Cour d'appel de MONTPELLIER – 7 mai 2014

L'arrêt ci-après commenté rendu par la Cour d'appel de MONTPELLIER est intéressant à tout égard.

Les époux X, acquéreurs d'un appartement vendu par les époux D avaient signé le 7 avril 2011 une promesse synallagmatique de vente.

Cette vente avait été réalisée par l'intermédiaire d'une agence immobilière Y.

À la suite de cette promesse de vente, les acheteurs ont eu connaissance de nombreuses plaintes du voisinage dues à des nuisances sonores générées par les épiceries de nuit situées en dessous et en face de l'appartement.

D'un commun accord, les parties ont annulé la vente pour vice du consentement.

Néanmoins, l'agence immobilière Y ayant encaissé ses honoraires de 5000 € a refusé de les restituer.

Le premier argument mis en avant par les acquéreurs reposait sur l'invocation d'un dol de la part de leur vendeur rendant ainsi nulle la vente.

Les acquéreurs soutenaient que les vendeurs s'étaient portés fautifs d'une réticence dolosive ayant vicié leur consentement.

Néanmoins la cour rappelle que le dol s'il est une cause de nullité doit émaner de la partie envers laquelle l'obligation est contractée.

Or, le dol des vendeurs à supposer qu'il existe ne pouvait avoir pour conséquence la nullité du contrat qui liait les acquéreurs à l'agence immobilière Y.

Le second argument des acquéreurs était cette fois ci le dol de l'agence immobilière Y en ce qu'ils estimaient qu'elle avait sciemment caché des informations relatives aux nuisances sonores générées par les épiceries de nuit afin de les faire signer la promesse de vente du 7 avril 2011.

En effet, il apparaît que deux mois après cette signature, les acquéreurs étaient informés du congé du précédent locataire en raison des nuisances sonores et de plusieurs actions en justice engagées par le syndicat des copropriétaires.

La Cour rejette néanmoins l'argument des acquéreurs dans la mesure où ces derniers s'étaient rendus à trois reprises sur les lieux, et avaient pu constater par eux-mêmes que ces épiceries affichaient clairement sur les enseignes et de façon très apparente des horaires d'ouverture sept jours sur sept et 24 heures sur 24, ne laissant aucun doute sur la nature des activités et des nuisances sonores qui pouvaient en découler.

La Cour indique donc que les acquéreurs auraient dû faire le nécessaire pour recueillir avant la signature toutes les informations utiles permettant de se faire une idée de l'environnement dans lequel était situé leur appartement.

Le troisième argument était relatif au manquement à l'obligation de renseignements et de conseils de la part de l'agence immobilière.

La Cour indique que cette obligation ne s'applique pas aux faits qui sont à la connaissance de tous et que les acquéreurs détenaient tous les éléments afin de s'apercevoir que les activités générant des nuisances étaient apparentes et connues de tous.

Enfin, de façon surprenante la cour précise que l'agent immobilier s'il est tenu d'une obligation de renseignements et de conseils, il ne doit pas être contraint de délivrer une information de nature à porter atteinte aux intérêts des vendeurs.

On peut légitimement s'interroger sur les limites de cette formulation.

Au regard de ce qui précède, la Cour de MONTPELLIER a décidé que la commission été effectivement due et qu'elle n'avait pas à être restituée aux acquéreurs.