



## Dans ce numéro

# Construction

# Urbanisme

# Copropriété et ensembles immobiliers

## #CONSTRUCTION

### ● Recours entre constructeurs : point de départ de la prescription

*Si elle n'est pas accompagnée d'une demande d'exécution en nature ou en paiement, l'assignation principale en référé du maître de l'ouvrage ne fait pas courir le délai de prescription dont disposent les constructeurs pour exercer entre eux leurs recours.*

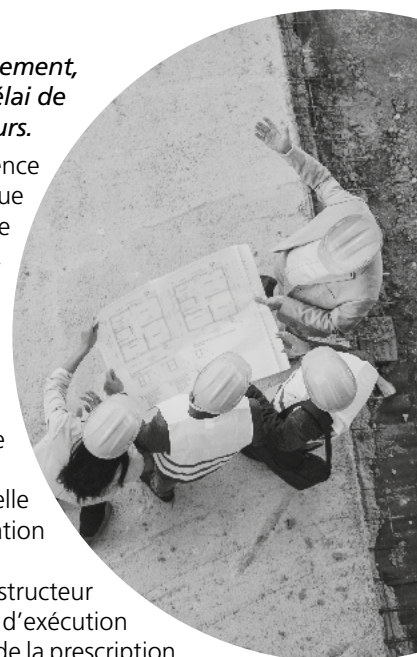
Par l'arrêt rapporté, la Cour de cassation procède à un revirement de jurisprudence concernant la prescription des recours des constructeurs. Elle estime désormais que l'assignation principale en référé du maître de l'ouvrage, si elle n'est pas accompagnée d'une demande d'exécution en nature ou en paiement, notamment par provision, ne fait pas courir le délai de prescription dont disposent les constructeurs pour exercer entre eux leurs recours. Autrement dit, l'assignation en référé aux fins d'expertise judiciaire ne saurait à elle seule faire courir le délai de cinq ans dont disposent les constructeurs pour exercer leurs actions récursoires (art. 2224 du code civil ; art. L. 110-4 du code de commerce entre commerçants). Ce délai commence nécessairement à courir au jour de l'assignation principale au fond du maître de l'ouvrage.

Au cas particulier, la cour d'appel de Paris avait appliqué la jurisprudence selon laquelle l'action récursoire des constructeurs entre eux se prescrit à compter de l'assignation en référé du maître de l'ouvrage.

C'est sur ce principe que revient la Cour de cassation, après avoir rappelé que « Le constructeur ne pouvant agir en garantie avant d'être lui-même assigné aux fins de paiement ou d'exécution de l'obligation en nature, il ne peut être considéré comme inactif, pour l'application de la prescription extinctive, avant l'introduction de ces demandes principales ».

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 14 déc. 2022,  
n° 21-21.305



## #URBANISME

### ● Conséquences de l'annulation du retrait d'un permis de construire

*L'annulation du retrait d'une décision créatrice de droits, tel un permis de construire, fait renaître la décision initiale. Néanmoins, le recours gracieux formé contre cette décision ne conserve pas le délai de recours contentieux si un premier recours avait déjà été formé contre la décision initiale.*

C'est, en substance, ce qui ressort d'un arrêt rendu par le Conseil d'État le 28 décembre dernier. En l'espèce, un particulier avait déposé une demande de permis de construire visant à l'aménagement et à l'extension d'un bâtiment. Il avait obtenu une autorisation tacite du maire de la commune, laquelle autorisation avait par la suite été retirée. Le tribunal administratif a annulé pour excès de pouvoir la décision de retrait et a enjoint au maire de délivrer un certificat de non-opposition au permis de construire tacitement obtenu. Le maire a alors délivré ce certificat.

Dans ce contexte, le Conseil d'État apporte les précisions suivantes : « Lorsqu'une décision créatrice de droits est retirée et que ce retrait est annulé, la décision initiale est rétablie à compter de la date de lecture de la décision juridictionnelle prononçant cette annulation. Une telle annulation n'a, en revanche, pas pour effet d'ouvrir un nouveau délai de quatre mois pour retirer la décision initiale, délai réduit à trois mois s'agissant des décisions d'urbanisme en application de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, alors même que celle-ci comporterait des irrégularités pouvant en justifier légalement le retrait. Toutefois, lorsqu'une décision créatrice de droits a été retirée dans le délai de recours contentieux puis rétablie à la suite de l'annulation juridictionnelle de son retrait, le délai de recours contentieux court à nouveau, à l'égard des tiers, à compter de la date

→ CE 28 déc. 2022,  
n° 447875

↳ à laquelle la décision créatrice de droits ainsi rétablie fait à nouveau l'objet des formalités de publicité qui lui étaient applicables ou, si de telles formalités ne sont pas exigées, à compter de la date de notification du jugement d'annulation. »

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

## #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### ● Mandat irrégulier : qui peut agir ?

*Tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat donné en vue d'une assemblée générale.*

La Cour de cassation confirme ici que tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat donné en vue d'une assemblée générale. Aussi censure-t-elle un arrêt d'appel qui avait rejeté la demande d'annulation des délibérations de l'assemblée générale formé par un copropriétaire au motif que seuls les copropriétaires représentés par pouvoir sont recevables à contester le pouvoir établi lors de l'assemblée. Rappelons qu'en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. La jurisprudence a précisé que le mandat doit être écrit et signé par les mandataires, et que son irrégularité emporte nullité des délibérations de l'assemblée générale auxquelles le mandataire a participé.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 7 déc. 2022,  
n° 21-23.915



#### 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.