



Dans ce numéro

Copropriété et ensembles immobiliers

Copropriété et ensembles immobiliers

Urbanisme

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Cession d'une fraction d'un lot divisé : condition de l'opposabilité au syndicat

L'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale.

L'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale, a récemment indiqué la Cour de cassation.

La notification de la cession au syndic suffit ainsi à la rendre opposable. Par cette notification, les cessionnaires se voient octroyer la qualité de copropriétaires et sont rendus seuls débiteurs du paiement des charges.

C'est ce qui explique la solution rendue dans l'affaire jugée le 7 février dernier, au bénéfice d'une SCI propriétaire d'un lot au sein d'un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété et qui avait procédé à sa division. La répartition des charges entre les fractions du lot divisé n'avait pas fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale tel que le prévoit l'article 11, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 74 du règlement de copropriété. Les lots issus de cette division ont ensuite fait l'objet d'une cession et, confronté à un arriéré de charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires a assigné la SCI cédante en paiement de cet arriéré. Le vendeur a également appelé en garantie le notaire.

La haute juridiction casse toutefois l'arrêt d'appel, aux termes duquel le transfert de propriété était inopposable au syndicat et la SCI cédante restait débitrice de la totalité des charges dues avant la division, puisque la répartition des charges du lot divisé n'avait pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3e, 7 févr. 2019, FS-P+B+I, n° 17-31.101

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Syndicat des copropriétaires : portée de l'approbation des comptes

L'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires emporte seulement constatation de la régularité comptable et financière des comptes.

Votée chaque année, l'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires a pour unique objet de constater la régularité comptable et financière du syndicat. L'arrêt rapporté en tire la conséquence que la résolution d'approbation ne peut être critiquée que pour des motifs intrinsèques aux comptes. Ce sera le cas lorsque les documents comptables ont été irrégulièrement établis, ou lorsque les copropriétaires n'ont pas pu en prendre connaissance dans les conditions posées par l'article 11-I, 1°, du décret du 17 mars 1967. Pour rappel, cet article prévoit que l'état financier du syndicat et son compte de gestion général doivent être notifiés en même temps que l'ordre du jour. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

En revanche, les juges n'ont pas à vérifier la validité des délibérations ou actes à l'origine de la dépense. Ainsi, le caractère litigieux de travaux dont la dépense figure dans les comptes n'est pas de nature à vicier la résolution ayant approuvé les comptes.

→ Civ. 3e, 14 mars 2019, FS-P+B+I, n° 17-26.190

- ↳ En l'occurrence, une résolution avait autorisé la réalisation de travaux de soutènement d'un chalet à la charge du syndicat, selon un certain devis. Invoquant l'urgence des travaux, le syndic les avait finalement confiés à un autre entrepreneur sans l'aval de l'assemblée générale. Six ans plus tard, le syndicat avait approuvé les comptes de l'exercice de l'année écoulée, lesquels comprenaient la dépense inhérente aux travaux de soutènement. Un copropriétaire avait sollicité son annulation au motif que ces travaux n'avaient jamais été régularisés. Il est débouté de sa demande par les premiers juges et son pourvoi est rejeté par la Cour de cassation : la décision de l'assemblée générale contestée n'ayant fait qu'approuver les comptes de l'exercice précédent, comprenant la dépense inhérente aux travaux litigieux, elle n'était entachée d'aucune irrégularité.
- Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

#URBANISME

• Défaut de démolition d'une construction sans permis et responsabilité de l'État

Le Conseil d'État trace la frontière permettant de déterminer laquelle des responsabilités pour faute ou sans faute de l'administration peut être engagée lorsqu'elle refuse de faire procéder d'office aux travaux nécessaires à l'exécution de la condamnation à démolir une construction sans permis.

Aux termes de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, le juge pénal statue notamment sur la démolition des ouvrages en cas de condamnation pour construction sans autorisation. L'article L. 480-7 du même code prévoit que le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition. Quant à l'article L. 480-9, il dispose que si à l'expiration du délai ainsi fixé, la démolition n'est pas complètement achevée, le maire peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice, à l'exception des travaux portant atteinte à des droits acquis par les tiers sur les ouvrages concernés, lesquels doivent être précédés d'une décision du tribunal de grande instance qui ordonne, le cas échéant, l'expulsion des occupants.

De la combinaison de ces dispositions, le Conseil d'État déduit qu'il « appartient au maire ou au fonctionnaire compétent, de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers, sous la réserve mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 480-9 du code, de faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de cette décision de justice, sauf si des motifs tenant à la sauvegarde de l'ordre ou de la sécurité publics justifient un refus ».

La condamnation à démolir un ouvrage irrégulier ne fait toutefois pas nécessairement obstacle à ce que celui-ci soit régularisé. Ainsi le Conseil rappelle-t-il que « lorsqu'elle est saisie d'une demande d'autorisation d'urbanisme visant à régulariser les travaux dont la démolition, la mise en conformité ou la remise en état a été ordonnée par le juge pénal, l'autorité compétente n'est pas tenue de la rejeter et il lui appartient d'apprécier l'opportunité de délivrer une telle autorisation de régularisation, compte tenu de la nature et de la gravité de l'infraction relevée par le juge pénal, des caractéristiques du projet soumis à son examen et des règles d'urbanisme applicables ».

Dès lors, qu'en est-il de la responsabilité de l'administration qui n'a pas procédé à la démolition ordonnée par le juge pénal ? La haute juridiction distingue deux hypothèses : « Dans le cas où, sans motif légal, l'administration refuse de faire procéder d'office aux travaux nécessaires à l'exécution de la décision du juge pénal, sa responsabilité pour faute peut être poursuivie. En cas de refus légal, et donc en l'absence de toute faute de l'administration, la responsabilité sans faute de l'État peut être recherchée, sur le fondement du principe d'égalité devant les charges publiques, par un tiers qui se prévaut d'un préjudice revêtant un caractère grave et spécial ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ CE 13 mars 2019,
req. n° 408123



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.