



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- Copropriété et ensembles immobiliers
- Copropriété et ensembles immobiliers
- Propriété | Sûretés et publicité foncière

COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Recevabilité de l'action en contestation du règlement de copropriété

L'action en contestation d'une clause du règlement de copropriété impose que le syndicat des copropriétaires soit appelé ou entendu.

Deux copropriétaires ont assigné un troisième en remise en état de combles communs que ce dernier se serait appropriés, sans que le syndicat des copropriétaires ne soit partie à l'instance. Il a également été demandé que soit réputée non écrite une stipulation du règlement de copropriété permettant aux copropriétaires de modifier les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Pour débouter les demandeurs, la Cour de cassation constate dans un premier temps qu'il n'y a pas eu d'appropriation par les copropriétaires d'une partie commune et que par conséquent l'action intentée est une action personnelle et non réelle soumise au délai de prescription correspondant. Dans un second temps, les hauts magistrats précisent que l'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu. En l'espèce, ce dernier n'a pas été appelé à la cause, la demande est donc déclarée irrecevable.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Exclusion de la qualification de professionnel du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires, est un non-professionnel au sens du code de la consommation, qui ne peut invoquer la prescription biennale.

Un fournisseur d'eau a assigné un syndicat des copropriétaires d'un immeuble en paiement des factures. Le syndicat oppose la prescription biennale de l'article L.218-2 du code de la consommation, applicable à l'action des professionnels. La cour d'appel déclare les factures prescrites.

Cet arrêt est cassé par la Cour de cassation qui juge que le syndicat des copropriétaires, personne morale, est un non-professionnel. Il ne peut dès lors se prévaloir de la prescription biennale.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



● Civ. 3^e,
10 oct. 2024,
n° 22-22.649

● Civ. 3^e,
10 oct. 2024,
n° 23-13.870



●●● PROPRIÉTÉ | SÛRETÉS ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

Primauté de l'inscription hypothécaire sur la publication de la vente intervenues le même jour

L'inscription hypothécaire publiée le même jour que la vente prime lorsque le titre est antérieur.

Le 28 février 2013, une banque a pris une inscription hypothécaire sur le bien appartenant aux débiteurs, par un jugement du 20 décembre 2012. Le même jour, la vente du bien, intervenue le 12 février 2013, a été publiée au service de la publicité foncière. Les acquéreurs ont assigné la banque afin d'obtenir la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Les juges d'appel ont fait droit à leur demande. Le jugement du 20 décembre 2012, n'étant pas revêtu de l'exécution provisoire et n'ayant pas fait l'objet d'une inscription provisoire, n'était opposable aux tiers qu'à compter de sa publication le 28 février 2013. A cette date, l'immeuble n'était plus dans le patrimoine des débiteurs de la banque, ce qui interdisait l'inscription d'une hypothèque sur ce bien.

Cette solution est censurée par la Cour de cassation. Après avoir constaté que l'hypothèque judiciaire et la publication de la vente ont été faites le même jour, elle a jugé que l'inscription hypothécaire bénéficiait d'un titre antérieur à l'acte de vente.

● Civ. 3^e,
7 nov. 2024,
n° 23-12.514.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre 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 bénéficiaire 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.