

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Construction | Marchés de travaux | Vente
Environnement | Vente
Copropriété et ensembles immobiliers

CONSTRUCTION | MARCHÉS DE TRAVAUX | VENTE

Responsabilité de l'architecte en cas de déficit de surface du bien construit

L'architecte, qui s'est vu confié une mission complète de maîtrise d'œuvre, doit s'assurer que l'ouvrage construit est conforme aux documents contractuels peu importe qu'il n'ait pas été investi des missions liées au mesurage des surfaces.

Un architecte s'est vu confier la maîtrise d'œuvre complète de la construction d'un immeuble. Il s'est avéré par la suite que la superficie d'un lot vendu après achèvement était inférieure à celle prévue par les plans de l'architecte. Le maître de l'ouvrage a assigné l'architecte en indemnisation du préjudice résultant du déficit de surface du lot vendu.

Les juges du fond ont refusé de retenir la responsabilité de l'architecte dès lors que son contrat ne prévoyait que des missions de maîtrise d'œuvre traditionnelles et que les missions « complémentaires » comme les relevés de mesurage et la représentation graphique de tout ou partie de l'ouvrage, ne lui avaient pas été confiées.

La Haute cour a cassé l'arrêt en jugeant que l'architecte tenu d'une mission d'œuvre complète avait pour obligation de veiller à une exécution conforme aux prévisions contractuelles et aux plans établis, même en l'absence d'une mission particulière portant sur le mesurage des surfaces.

La Haute cour statue également sur la réparation du préjudice du maître de l'ouvrage. Ce dernier peut agir à l'encontre de l'architecte ou du mesureur en réparation de son préjudice né de la non-conformité de la contenance de l'ouvrage aux prévisions contractuelles sur le fondement de la perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

ENVIRONNEMENT | VENTE

Possibilité pour le juge d'ordonner la vente d'un bien indivis classé G à un prix minoré

Justifie d'un intérêt commun et de l'urgence, le juge qui ordonne la vente d'un bien indivis à un prix 20 % inférieur en raison de son classement G au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le *de cujus* décédé en 2019 a laissé un bien immobilier d'une valeur estimée à 220 000 euros au jour du décès.

Les héritiers ont assigné l'un d'eux, en application de l'article 815-6 du code civil, afin que le juge autorise, sans le consentement de cet héritier, la vente du bien à hauteur de 170 000 euros soit pour un prix inférieur de 20 %. Ils invoquaient, pour justifier l'urgence, notamment que le bien classé G au diagnostic de performance énergétique, ne pourra plus être loué à compter du 1^{er} janvier 2025, que les travaux de rénovation étaient estimés à un montant minimum entre 20.000 euros et 23.000 euros et que les indivisaires ne pouvaient supporter ces frais compte tenu de leurs moyens respectifs.

Le président du tribunal judiciaire a autorisé la vente de ce bien en vertu de l'urgence et de l'intérêt commun de vendre le bien.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

● Civ. 3^e,
7 nov. 2024,
n° 23.12-315

● TJ Paris,
3 déc. 2024,
n° 24/09714



●●● COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Précisions sur le contenu de la mise en demeure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

La Cour de cassation vient préciser les modalités de mise en œuvre de la procédure accélérée de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le tribunal judiciaire de Marseille a formé une demande d'avis auprès de la Cour de cassation relative à la mise en demeure de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui permet au syndic d'obtenir du juge la condamnation d'un copropriétaire défaillant au paiement de ses dettes mais également des provisions non encore échues.

La question posée était la suivante : la mise en demeure visée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit-elle distinguer les provisions dues au titre de l'article 14-1 de la même loi, des charges échues impayées des exercices antérieurs ?

La Haute cour précise dans un premier temps que cette mise en demeure s'applique aux cotisations du fonds de travaux. Dans un second temps elle indique que cette procédure accélérée ne peut concerner les provisions non encore échues de l'exercice en cours et des sommes restant dues au titre d'exercices précédents que lorsque le copropriétaire a été vainement mis en demeure de payer une ou plusieurs provisions dues au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours ou des dépenses pour travaux non comprises dans ce budget. Enfin, à peine d'irrecevabilité, la demande doit indiquer avec précision la nature et le montant des provisions réclamées.

● Civ. 3^e, avis,
12 déc. 2024,
n° 24-70.007

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.