

## Immobilier & Droit

construction – urbanisme - copropriété - baux – administration de biens - immobilier des affaires

Vous connaissez l'immobilier sous divers aspects financiers, techniques, juridiques...pour vous permettre de continuer à suivre une certaine actualité de vos métiers voici quelques sommaires ou commentaires d'arrêts récents.

Cette page vous apportera, régulièrement, un bref aperçu de l'information du droit immobilier.

### **COPROPRIÉTÉ** – Janvier 2008

#### **Lot. - Vente. - Honoraires du syndic. - Paiement. - Conditions. - Détermination.**

Le syndic ne peut réclamer à un copropriétaire des honoraires à l'occasion d'une mutation en se fondant sur les clauses d'un contrat qu'il a conclu avec le syndicat des copropriétaires, alors que ce contrat ne lie que ses signataires.

*3e Civ. - 30 janvier 2008. REJET - N° 07-10.750. - Juridiction de proximité de Paris 9e, 3 octobre 2006. - M. Weber, Pt. - Mme Renard-Payen, Rap. - M. Gariazzo, P. Av. Gén. - SCP Parmentier et Didier, Me Odent, Av.*

### **COPROPRIÉTÉ** – Décembre 2007

#### **Parties communes. - Charges. - Paiement. - Exception d'inexécution. - Inexécution de travaux précédemment votés. - Possibilité (non).**

Les copropriétaires, tenus de participer aux charges de copropriété en application des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965, ne peuvent refuser de payer ces charges en opposant l'inexécution de travaux précédemment décidés par une assemblée générale.

*3e Civ. - 19 décembre 2007. REJET - N° 06-21.012. - C.A. Montpellier, 12 septembre 2006. - M. Weber, Pt. - M. Rouzet, Rap. - M. Bruntz, Av. Gén. - SCP Gatineau, Av.*

### **COPROPRIÉTÉ** – Décembre 2007

#### **Syndicat des copropriétaires. - Assemblée générale. - Convocation. - Convocation irrégulière ou absence de convocation. - Effet.**

L'irrégularité de la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires ne rend pas celle-ci inexistante mais a pour effet de la rendre annulable et le délai de forclusion de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 s'applique aux actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale, même fondées sur une absence de convocation ou sur une convocation irrégulière.

Cette règle demeure applicable même si l'irrégularité a été découverte postérieurement à l'expiration du délai pour agir.

*3e Civ. - 19 décembre 2007. REJET - N° 06-21.410. - C.A. Versailles, 2 octobre 2006. - M. Weber, Pt. - M. Rouzet, Rap. - M. Bruntz, Av. Gén. - SCP Bouilloche, SCP Boré et Salve de Bruneton, Av.*

### **BAIL D'HABITATION** – Janvier 2008

#### **Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989. - Prix. - Prestations, taxes et fournitures. - Charges récupérables. - Rémunération des gardiens. - Conditions. - Détermination.**

Les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ou du concierge, qui n'assure pas cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets mais affecte partie de son temps à ces tâches, ne sont pas, même pour une fraction inférieure aux trois quarts de leur montant, exigibles au titre des charges récupérables.

*3e Civ. - 9 janvier 2008. REJET - N° 06-21.794. - C.A. Paris, 5 octobre 2006. - M. Weber, Pt. - Mme Monge, Rap. - M. Gariazzo, P. Av. Gén. - M<sup>re</sup> Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, Av.*

## CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE – Décembre 2007

### **Acquisition d'un immeuble. - Rétractation. - Délai. - Computation. - Modalités.**

Les dispositions de l'article 642 du nouveau code de procédure civile sont applicables au délai de réflexion prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et la date de la rétractation par voie postale est celle de l'expédition de la lettre recommandée.

*3<sup>e</sup> Civ. - 5 décembre 2007. REJET - N° 06-19.567. - C.A. Aix-en-Provence, 30 mai 2006. - M. Cachelot, Pt (f.f.). - M. Jacques, Rap. - M. Guérin, Av. Gén. - SCP Gatineau, SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, Av.*

## COPROPRIETE ET COMPTE SEPARÉ – Avril 2008

Par un arrêt en date du 9 avril 2008, la 3<sup>ème</sup> Chambre civile de la Cour de cassation a rendu une décision importante et de nature à interpellier tout syndic sur les modalités de gestion comptable et bancaire des comptes de copropriété.

**L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965** dispose notamment que le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première nomination et au moins tous les trois ans, la décision « *d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat* ».

La sanction d'un manquement à cette obligation est purement et simplement la nullité du mandat du syndic, qui selon le texte sera nul « *de plein droit* » et cela à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation.

Seuls les copropriétaires ont qualité pour se prévaloir de ces dispositions (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 23 juin 1999 et 23 juin 1999).

L'absence de contestation de l'assemblée au cours de laquelle la question n'a pas été soumise au vote, dans le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ne trouve pas application ici et l'action tendant à faire constater la nullité de plein droit du mandat du syndic se prescrit par dix ans en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> du même texte.

L'arrêt du 9 avril 2008, reproduit ci-après vient confirmer, avec une sévérité certaine, une application stricte de l'article 18 de la loi et une précédente décision de la même Chambre en date du 21 janvier 2004 aux termes de laquelle la juridiction suprême avait précisé que le compte doit être ouvert au nom du syndicat, et non au nom du syndic.

Cette nouvelle décision fait une application à la lettre du texte d'ordre public qui prévoit que le compte doit être « au nom du syndicat ».

Il n'y a aucune échappatoire.

Dans le cas examiné ici le syndic avait apporté la preuve d'une parfaite distinction entre ses comptes cabinet, les comptes de gestion, les sous-comptes et le fait qu'un compte bancaire séparé avait été ouvert fonctionnant de façon totalement indépendante et dédié uniquement au syndicat des copropriétaires en cause.

Attestations des experts comptables et de l'établissement bancaire à l'appui, n'ont pas pour effet d'infléchir la position de la Cour de cassation : le compte bancaire séparé du syndicat des copropriétaires doit être « **ouvert à son nom** ».

Il convient sans tarder de faire rectifier les intitulés des éventuels comptes bancaires séparés des copropriétés.