

Immobilier & Droit

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

ASSOCIATION SYNDICALE – Février 2008

AFUL – Assemblée générale – Action en contestation – Qualité – Propriétaire d'un lot de copropriété – Condition – Nullité – Modalités de vote.

Les propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine libre ont qualité pour agir en contestation des décisions prises par l'assemblée générale de cette association, dès lors que les statuts prévoient qu'ils en sont membres et que le syndic ne fait que les représenter à l'assemblée générale.

Selon l'article L. 322-9-1, alinéa 3, du code de l'urbanisme, lorsque, dans le périmètre de l'association foncière urbaine, sont compris deux ou plusieurs syndicats représentés par le même syndic, des mandataires *ad hoc* doivent être désignés par le ou les syndicats, afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. La violation de cette règle est sanctionnée par la nullité de l'assemblée générale.

3^e Civ. – 13 février 2008 – REJET – N°07-10.098 – C.A. Aix-en-Provence, 22 septembre 2006 - M. Weber, Pt. - M. Jacques, Rap. - M. Bruntz, Av. Gén. - Me Balat, SCP Boullez, Av.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE – Février 2008

Associés – Obligations et responsabilité au titre des engagements sociaux – Action directe des créanciers.

Dès lors que le créancier agit contre les associés pour recouvrer la dette de la société civile à son égard, il exerce une action directe en paiement des dettes sociales.

Il s'agit d'un simple rappel du principe suivant lequel les associés de la société civile répondent des dettes de la société sur leurs biens propres.

3^e Civ. – 27 février 2008. REJET - N° 06-18.854. - C.A. Aix-en-Provence, 3 mai 2006.- M. Weber, Pt. - M. Jacques, Rap. - M. Guérin, Av. Gén. - Me Blanc, SCP Bachellier et Potier de la Varde, SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Waquet, Farge et Hazan, Av.

COPROPRIETE – Juillet 2008

Syndic – Carte professionnelle – Non renouvellement en cours de mandat - Assemblée générale – Nullité.

En application des dispositions de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 les activités relatives à l'article 1er de la loi ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir ;

Le syndic professionnel ne peut poursuivre ses fonctions en l'absence de renouvellement ou en cas de retrait de sa carte professionnelle au cours de son mandat et cette circonstance permet à un copropriétaire ou au syndicat de remettre en cause les actes accomplis par ce dernier.

Ce type de contentieux devrait devenir exceptionnel dès lors que les cartes professionnelles sont désormais délivrées pour une durée de dix années.

3^e Civ. - 2 juillet 2008 – Cassation – 06-17.202 – C.A. Versailles, 22 mai 2006 - M. Cachet, Pt. - M. Rouzet, Rap. - M. Badie, Av. Gén - Avocat(s) : la SCP Waquet, Farge et Hazan, la SCP Bachellier et Potier de La Varde

COPROPRIETE – Juillet 2008

Syndic – Pouvoir – Action en justice – Autorisation du syndicat – Défaut – Irrégularité de fond.

La Cour de cassation rappelle ici que le défaut d'habilitation du syndic à agir en justice (article 55 – D. du 17 mars 1967) pour le compte du syndicat constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond qui ne profite qu'à celui qui l'invoque, et non une fin de non-recevoir que le juge peut relever d'office.

3^e Civ. – 9 avril 2008 – Cassation partielle – 07-13.236 – C.A. Chambéry, 26 sept. 2006 et 16 janv. 2007 - M. Weber, Pt. - Mme Renard-Payen, Rap. - M. Guérin, Av. Gén. - SCP Boullez, SCP Bachellier et Potier de la Varde, SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Peignot et Garreau, Av



Réforme de la prescription en matière civile – Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008

La loi 2008-561 du 17 juin 2008 (*JO 18 p. 9856*) a profondément modifié les règles en matière de prescription.

Les objectifs annoncés de cette réforme sont :

- La réduction du nombre et de la durée des délais de prescription (on relevait près de 250 délais différents avant) ;
- La simplification des règles applicables au cours de la prescription (interruption et suspension) ;
- L'extension de la liberté contractuelle avec un possible aménagement conventionnel de la prescription dans certaines conditions.

Le texte est important et doit attirer notre attention concernant certaines dispositions susceptibles d'influer sur les activités liées à l'immobilier.

La durée de la prescription extinctive de droit commun, qui était de 30 ans (C. civ. art. 2262 ancien), dépend à l'avenir de la nature de l'action :

Le nouveau délai de prescription est de 5 ans pour les actions personnelles ou mobilières (C. civ. art. 2224 nouveau) ;

Il reste fixé à 30 ans pour les actions réelles immobilières (C. civ. art. 2227 nouveau).

Conséquence importante résultant du nouveau texte, s'agissant des actions en responsabilité, la loi uniformise à 5 ans le délai de prescription de droit commun des actions en responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle ; alors que jusqu'à présent, le Code civil distinguait les actions en responsabilité civile contractuelle, prescrites par 30 ans (C. civ. art. 2262 ancien), et les actions en responsabilité civile extracontractuelle, qui se prescrivaient par 10 ans (C. civ. art. 2270-1 ancien).

Jusqu'à présent, aucun texte particulier ne réglementait la prescription des titres exécutoires (essentiellement actes notariés, jugements et sentences arbitrales). La jurisprudence avait décidé depuis longtemps que les décisions de justice pouvaient être exécutées pendant 30 ans.

La loi raccourcit ce délai en prévoyant que désormais, l'exécution des jugements, des transactions et des conciliations homologuées ou constatées par un juge ne pourra être poursuivie que pendant 10 ans.

Cette réforme ajoute également une définition de la suspension du cours de la prescription: la suspension arrête temporairement le cours de la prescription sans effacer le délai déjà couru (C. civ. art. 2230 nouveau).

Ainsi, la prescription est désormais suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès (C. civ. art. 2239, al. 1 nouveau). Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à 6 mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée (C. civ. art. 2239, al. 2 nouveau).

Enfin, concernant la garantie décennale des constructeurs les articles 2270 et 2270-2 du Code civil relatifs au délai pour agir en responsabilité à l'encontre des locataires d'ouvrages ont été déplacées à la suite de l'article 1792 qui traite du principe de la responsabilité de plein droit du constructeur lorsque l'ouvrage présente des vices compromettent sa solidité ou le rendent impropre à sa destination (C. civ. art. 1792-4-1 et 1792-4-2 nouveaux).

A la suite de ces articles, un nouvel article a été ajouté, définissant la prescription des actions en responsabilité contre les constructeurs et leurs sous-traitants autres que celles relevant des garanties légales (il s'agit ici des dommages intermédiaires). Consacrant la jurisprudence en la matière, la loi prévoit que ces actions se prescrivent par 10 ans à compter de la réception des travaux (C. civ. art. 1792-4-3 nouveau).

En ce qui concerne les actions relatives aux contestations des assemblées générales et plus généralement les délais de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, rien ne change.

André Cattan

Avocat à la Cour

Spécialiste en Droit Immobilier

32 rue le Peletier - 75009 Paris

Tel. 01 48 01 66 49 – Fax. 09 61 47 63 54

Site : <http://www.cattan.fr> – Contact : info@catatan.fr