

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

Vente

Copropriété et ensembles immobiliers

Construction

## VENTE

### Exclusivité de la garantie de non-conformité en réparation des désordres apparents

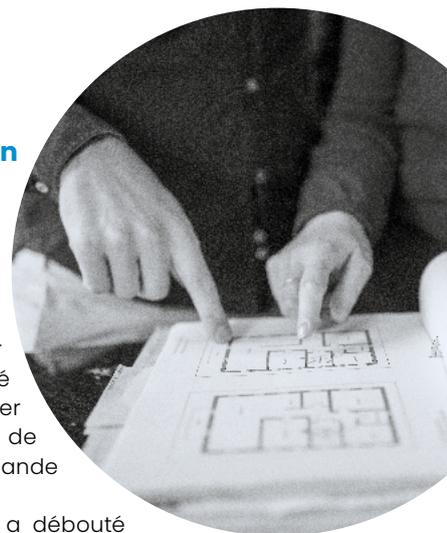
*L'indemnisation des acquéreurs au titre de la garantie de non-conformité s'applique de manière exclusive et exclut l'action en responsabilité contractuelle de droit commun.*

Des acheteurs ont acquis auprès d'un promoteur immobilier un appartement et deux places de stationnement en l'état futur d'achèvement. Après avoir constaté des désordres et des non-conformités, les acheteurs ont sollicité en référé une expertise judiciaire. Ils ont assigné le promoteur immobilier et les autres intervenants à l'opération de construction en indemnisation de leurs préjudices. Le promoteur immobilier a opposé la forclusion de leur demande relative à la dimension de la place de stationnement extérieure.

La cour d'appel a confirmé la fin de non-recevoir tirée de la forclusion et a débouté les acquéreurs de leur action indemnitaire. Ils se pourvoient en cassation. Ils invoquent sur le fondement de la responsabilité contractuelle, le manquement du promoteur à son obligation d'information et de conseil au motif que la dimension de leur place de parking avait été modifiée sans en avoir été avertis s'agissant pour eux d'une information essentielle.

Les hauts magistrats confirment la décision des juges d'appel et rappellent que la garantie légale de non-conformité consacrée par l'article 1642-1 du code civil s'applique de manière exclusive. L'acheteur ne peut dès lors invoquer la responsabilité contractuelle de droit commun. Ils retiennent la forclusion de l'action pour avoir été engagée plus d'un an après l'ordonnance désignant l'expert judiciaire.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



● Civ. 3<sup>e</sup>,  
13 févr. 2025,  
n° 23-15.846

## COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### Restitution des honoraires en cas de nullité du contrat de syndic

*Les honoraires perçus par le syndic doivent être restitués au syndicat des copropriétaires en cas d'annulation de la décision de l'assemblée générale le désignant.*

L'assemblée générale ayant renouvelé le mandat du syndic est annulé par un jugement. Un des copropriétaires sollicite le remboursement sur son compte individuel des charges appelées au titre des honoraires du syndic. Sa demande a été rejetée au motif que le mandat du syndic a été renouvelé et que les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires pendant les années contestées.

La Haute cour censure les juges du fonds. Sur le fondement notamment de la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, elle rappelle qu'en cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné le syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires. Elle ajoute que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Dès lors, un copropriétaire est fondé à demander le remboursement des charges dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
27 févr. 2025,  
n° 23-14.697

## ... CONSTRUCTION

### Refus d'application de la garantie décennale aux éléments d'équipement à vocation professionnelle

*La Cour de cassation fait une application stricte des dispositions de l'article 1792-7 du code civil qui exclut la garantie décennale aux éléments d'équipement à usage exclusivement professionnel.*

Une société de lavage automobile a confié à une entreprise de construction des travaux de terrassement, de voirie et de réseaux d'une station de lavage. La société de lavage, se plaignant de débordements d'eaux non filtrées sur les pistes de lavage, a assigné l'entreprise de construction en réparation de ses préjudices. Cette dernière a appelé en garantie son assureur.

La cour d'appel a condamné l'assureur à garantir le constructeur sur le fondement de la responsabilité décennale. Elle retient que le séparateur d'hydrocarbures n'était pas un élément d'équipement à vocation exclusivement professionnelle, dès lors il est couvert par la garantie décennale.

La Haute cour censure cette position et juge, en application de l'article 1792-7 du code civil, que le séparateur d'hydrocarbures constituait un équipement de traitement des eaux chargées de boues et d'hydrocarbures générées par l'utilisation professionnelle de la station de lavage. Il s'agit d'un élément d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle excluant l'application de la garantie décennale.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
6 mars 2025,  
n° 23-20.018

*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.