

IMMOBILIER

Dans ce numéro

- Copropriété et ensembles immobiliers
- Construction
- Propriété

COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Mise en conformité des statuts de l'association syndicale libre

Le principe de la force obligatoire du contrat implique de respecter les modalités de vote prévues dans les statuts d'origine lors de la mise en conformité de ces statuts.

Une association syndicale libre de propriétaires a assigné une SCI en règlement de charges impayées. La SCI a contesté la capacité à agir de l'association au motif que leurs statuts n'ont pas été respectés lors du vote de la résolution de l'assemblée générale relative à la mise en conformité des statuts conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Les juges d'appel jugent l'action en recouvrement de charges recevable au motif que l'absence du quorum, fixé contractuellement pour la modification des statuts de l'association, ne remet pas en cause la validité de la résolution de l'assemblée générale. La mise en conformité étant une obligation légale, l'association ne pouvait s'en exonérer au motif de l'absence d'une partie de ses membres.

Les hauts magistrats cassent l'arrêt, au visa de l'article 1103 du code civil, rappelant que les statuts d'origine relatifs aux modalités de vote de l'association devaient être respectés et annulent la résolution de l'assemblée générale.

● Civ. 3^e,
25 avr. 2024,
n° 22-20.174.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

CONSTRUCTION

Incompétence du juge judiciaire pour statuer sur l'action en paiement directe du sous-traitant

La juridiction judiciaire est incompétente pour connaître de l'action directe formée par le sous-traitant lorsque le litige est né de l'exécution d'un marché de travaux publics et ne concerne pas l'exécution d'un contrat de droit privé.

La SNCF a délégué à une entreprise de droit privé la maîtrise d'œuvre d'un marché de travaux publics pour la réalisation d'un péage rail-route. Le lot faisait l'objet d'une sous-traitance agréée par le maître d'ouvrage délégué. L'entreprise principale a été placée en liquidation judiciaire, le sous-traitant assigne donc en paiement des travaux exécutés le maître d'œuvre délégué.

Ce dernier soulève l'incompétence du juge judiciaire au profit du juge administratif.

La cour d'appel se déclare compétente et juge qu'il n'existait pas de lien contractuel entre le maître de l'ouvrage et le sous-traitant et que l'action oppose deux personnes de droit privé.

La Cour de cassation casse l'arrêt au motif que « les litiges relatifs au paiement direct au sous-traitant, par le maître d'ouvrage délégué, du prix des travaux exécutés dans le cadre d'un marché de travaux publics, qui, ne concernant pas l'exécution d'une convention de droit privé unissant les parties, impliquent que soient appréciées les conditions dans lesquelles un contrat portant sur la réalisation de travaux publics a été exécuté, relèvent de la compétence du juge administratif, peu important que tant le sous-traitant que le maître d'ouvrage délégué soient deux sociétés de droit privé ».

● Civ. 3^e,
25 avr. 2024,
n° 22-22.912

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



●●● PROPRIÉTÉ

De la recevabilité d'une nouvelle action en bornage

Une nouvelle action en bornage est recevable si la limite séparative est devenue incertaine.

Des propriétaires se plaignant de l'empiètement sur leur parcelle d'un mur édifié par leur voisin, ont assigné ce dernier en bornage.

Rejetant leur demande, les juges d'appel avaient rappelé qu'un bornage amiable avait été réalisé en 1984 et que malgré la disparition des bornes, la clôture grillagée avait été implantée sur l'emplacement de la limite déterminée par le bornage. Contestant cette délimitation, les époux se pourvoient en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et juge que le bornage rend irrecevable toute nouvelle action tendant aux mêmes fins, sauf à ce que la limite séparative, du fait de la disparition de tout ou partie des bornes, soit devenue incertaine. Elle affirme que la limite séparative existait toujours dans la mesure où il était incontestable que les clôtures grillagées étaient installées sur les emplacements de l'ancienne borne implantée en 1984.

● Civ. 3^e,
28 mars 2024,
n° 22-16.473.

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.