



Cabinet NAUDIN

AVOCATS & JURISTES

10 rue Rouvière 13001 MARSEILLE

Tél : 04 91 55 02 12

www.cabinetnaudin.com

Le Cabinet NAUDIN vous informe : Octobre 2023

Edito : Parce qu'une bonne habitude doit être gardée, c'est non sans un certain plaisir que les membres du Cabinet NAUDIN ont suivi, pour vous, durant l'été et la rentrée une actualité riche en matière immobilière. Voici une brève revue des derniers textes et jurisprudences marquantes.

Bonne lecture !

Copropriété : Point de départ du délai de contestation d'une assemblée générale.

(Mme Fatoumata EYANG, Juriste)

Cass. 3e civ. 29-6-2023 n° 21-21.708 FS-B

Un copropriétaire devait assigner un syndicat des copropriétaires en annulation d'une assemblée générale, au motif que la copie procès-verbal qui lui avait été notifié par lettre recommandée était revenue non réclamée.

Sa demande avait été jugée irrecevable par la Cour d'appel, au motif que l'action avait été exercée après l'expiration du délai de 2 mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Faisant juste application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, la Cour devait retenir que la notification d'un procès-verbal d'assemblée générale par lettre recommandée, quand bien même elle ne parviendrait pas effectivement à son destinataire, fait courir le délai pour agir.

Pour rappel, l'action en annulation de résolutions d'assemblée générale doit, à peine de déchéance, être introduite :

- Par les copropriétaires
- Dans un délai de 2 mois à compter de la notification de l'assemblée faite par le syndic (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42).

Les notifications sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 64).

Les notifications sont faites à **l'adresse déclarée au syndic par le copropriétaire** (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 65).

Par cet arrêt, la jurisprudence précise, une nouvelle foi, que le délai de contestation de l'assemblée générale court **à compter de la première présentation de la lettre de notification à l'adresse déclarée par le copropriétaire, même si elle n'est pas retirée.**

Copropriété : Clause réputée non écrite : application immédiate de la décision définitive.

(M. François SUBLET, Expert près la Cour d'Appel d'Aix en Provence)

Cass. 3e civ. 23-09-2021 n° 20-16572 Inédit,

Dans son arrêt du 23 septembre 2021¹, la Cour de Cassation rappelle « que la décision réputant non écrite une clause de répartition des charges prend effet à compter de la date à laquelle elle a l'autorité de chose jugée ».

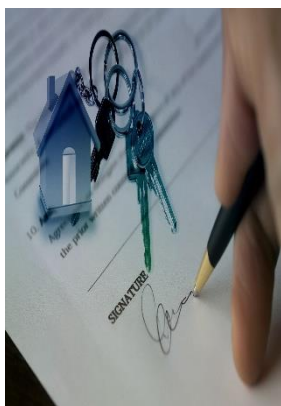
En l'espèce, une SCI, condamnée à payer au syndicat des copropriétaires un arriéré de charges pour les exercices 2014 et 2015, contestait la validité de la répartition des charges.

Le jugement du tribunal de grande instance de Paris du 17 septembre 2013 avait déclaré non écrites certaines dispositions du règlement de copropriété (relatives principalement à la répartition des charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments par bâtiment ou par cage d'escalier), et avait fixé une nouvelle grille de répartition de ces charges, sans préciser que celle-ci s'appliquait rétroactivement. En conséquence, cette nouvelle grille n'était valable que pour l'avenir.

La cour d'appel de Paris, pour condamner la SCI au paiement de l'arriéré de charges, établi selon la grille de répartition réputée non écrite, avait retenu que le jugement précité avait été publié au service de la publicité foncière le 26 novembre 2014 à la requête du syndicat des copropriétaires rendant celui-ci opposable à l'ensemble des copropriétaires. De fait, pour la cour d'appel de Paris, l'application de la nouvelle répartition à compter du 1er trimestre 2015 était régulière.

La Cour de Cassation casse l'arrêt, car en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965². La décision définitive réputant non écrite la répartition des charges, est d'application immédiate, c'est-à-dire « au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive » et non celle de sa publication au service de la publicité foncière.

Cette clarification est importante à l'heure où les syndicats de copropriétaires harmonisent leurs règlements de copropriété avec les dispositions de la Loi « ELAN » du 23 novembre 2018.



Propriété : Indivision sur la nue-propiété : Pas de jouissance, pas d'indemnité d'occupation !

(Me Alizé HOULES et Me Benjamin NAUDIN)

Cass Civ. 1re, 1er juin 2023, F-B, n° 21-14.924

Nul ne saurait nier l'étonnante « élasticité » du droit de propriété lequel peut à la fois se diviser (sous le régime de l'indivision) mais également se démembrer (notamment entre usufruit et nue-propiété).

Ainsi, si l'indivision est la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes. En ce qui concerne le démembrement du droit de propriété, il convient de rappeler que l'usufruit confère à son bénéficiaire le droit de se servir du bien et d'en retirer des revenus tandis que la nue-propiété attribue à son titulaire le droit de disposer du bien, de le modifier ou encore de le détruire.

Cette distinction est importante puisque rappelons le, ces démembrements n'octroient pas à leur détenteur respectif les mêmes prérogatives sur le bien contrairement aux indivisaires qui exercent des droits identiques.

¹ Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 septembre 2021, 20-16.572, Inédit

² Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

La situation tend à se complexifier lorsque ces mille et un visage du droit de propriété viennent se confondre entre les mains de leur détenteur.

Telle est la situation relatée par l'arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation rendu le 1^{er} juin 2023 précisant, au visa des articles 582 et 815-9 du code civil, **qu'en cas d'indivision portant sur la nue-propriété, l'indivisaire occupant n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation à cette indivision puisque celle-ci ne porte pas sur la jouissance.**

En l'espèce, un couple marié en séparation de biens a fixé son domicile conjugal dans un appartement dont ils avaient la nue-propriété, l'usufruit étant détenu par la mère du mari. Malheureusement, le couple décide de se séparer. Le 12 mai 2014, le juge aux affaires familiales rend une ordonnance de non-conciliation dans laquelle il attribue la jouissance à titre onéreux du domicile conjugal à Monsieur. Le 26 mai 2016, le divorce est prononcé puis, le 10 avril 2018, Madame assigne son ex-conjoint en liquidation et partage de leurs intérêts patrimoniaux.

En cause d'appel (Nîmes, 17 févr. 2021, n° 19/04788), les juges du fond condamnent Monsieur à verser une indemnité d'occupation pour la jouissance privative du domicile conjugal à compter du 12 mai 2014. La cour d'appel estime que la seule privation de jouissance subie par le coindivisaire génère un droit à indemnité. Elle ajoute, en outre, que le démembrement de propriété entre les époux nus-propriétaires et l'usufruitière est indifférent dès lors que Monsieur occupe effectivement le bien indivis qui constituait le domicile conjugal occupé par les époux malgré ledit démembrement de propriété. Elle considère alors que le démembrement de propriété est sans incidence sur la privation de jouissance subie par l'épouse.

La première chambre civile saisie de l'affaire censure alors la décision au visa des articles 815-9 et 582 du code civil, considérant que :

« Il résulte du premier de ces textes, que l'indemnité due au titre de l'occupation d'un bien indivis a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus et de se substituer à ces derniers dont elle emprunte le caractère. Aux termes du second, l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit. (...) En statuant ainsi, alors qu'il n'existait pas d'indivision en jouissance entre les époux nus-propriétaires, de sorte qu'aucune indemnité d'occupation n'était due par M. [F] envers l'indivision, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

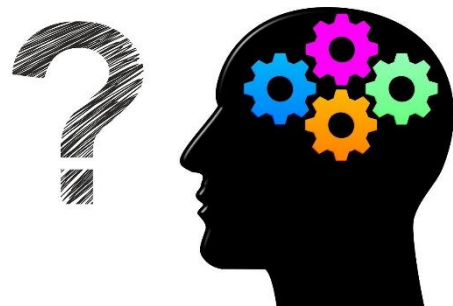
Si cet arrêt n'innove pas en ce qu'il opère à une stricte application des divers régimes juridiques en présence, on peut reconnaître qu'il nous éclaire en procédant à un rappel pédagogique.

Dès lors, prenons garde et restons vigilants.

Propriété : Garantie des vices cachés : Quand la cour de cassation fait toute la lumière !

(Me Alizé HOULES et Me Benjamin NAUDIN)

Cass, Ch. Mixte, 21 juillet 2023, n° 21-15.809, 21-17.789, 21-19.936, 20-10.76



La vente est sans aucun doute la convention la plus contractée par tout un chacun.

C'est pourquoi la loi a entendu l'encadrer et précisément prévoir certaines obligations pour le vendeur, ceci permettant de sécuriser l'acheteur, qui souvent est néophyte.

Ainsi, le vendeur doit à l'acquéreur des garanties : la garantie en cas d'éviction et la garantie des défauts de la chose vendue.

La seconde est définie par l'article 1641 du code civil, qui dispose que :

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

De fait, la garantie des vices cachés protège les acquéreurs : elle impose au vendeur professionnel ou occasionnel de livrer un bien sans défaut (dit « vice ») susceptible de compromettre l'utilisation que l'acheteur souhaite en faire. Cette garantie s'applique à un vice caché lors de la vente : l'action doit être engagée dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du défaut.

Cette notion juridique a fait l'objet d'une jurisprudence abondante et hétérogène entre les chambres commerciale et civiles, si bien que le droit s'en est trouvé obscurci.

Cela était sans compter les quatre arrêts rendus par la chambre mixte (formation choisie dans un souci d'unification de la jurisprudence) de la Cour de cassation le 21 juillet 2021, lesquels sont venus répondre à plusieurs questions, savoir :

- Le délai de deux ans à la découverte du vice, accordé à l'acheteur pour engager une action en garantie des vices cachés est-il un délai de prescription qui peut être suspendu - par une mesure d'expertise par exemple ou bien est-ce un délai de forclusion qui ne peut être suspendu et qui éteint l'action lorsqu'il est écoulé ?
- Le délai de deux ans à la découverte du vice, accordé à l'acheteur pour engager une action en garantie des vices cachés est-il encadré par un second délai dit « butoir » qui, pour sa part, s'écoule à compter de la vente ?
- Si ce délai butoir existe, qu'elle en est la durée : Vingt ans ou cinq ans ?

Les faits des quatre affaires étaient les suivants :

Première affaire : Un producteur de pulpe de tomate a commandé à une autre société des poches de conditionnement pour cet aliment. Plusieurs clients ont constaté un gonflement de ces poches, à l'origine d'une détérioration de la pulpe de tomate. Une expertise judiciaire a conclu à un défaut de fabrication.

Le producteur a ensuite assigné le vendeur de poches et son assureur sur le fondement de la garantie des vices cachés. Les juges du fond ont jugé que les poches étaient affectées d'un vice caché. Le producteur de poches et son assureur ont formé un pourvoi en cassation.

Deuxième affaire : Un véhicule acheté d'occasion est tombé en panne. Une expertise judiciaire a conclu à un défaut de fabrication. L'acquéreur a ensuite agi en réparation contre le fabricant, sur le fondement de la garantie des vices cachés. Les juges du fond ont condamné le fabricant à verser une indemnisation. Le fabricant soutient que l'action en garantie était prescrite : il a formé un pourvoi en cassation.

Troisième affaire : Dans cette affaire, un véhicule acheté d'occasion est également tombé en panne. Une expertise judiciaire a conclu à un défaut de fabrication. L'acquéreur a agi à la fois contre le revendeur du véhicule d'occasion, le fabricant et son assureur. Les juges du fond ont jugé que l'action de l'acquéreur contre le fabricant était prescrite, condamné le revendeur à indemniser l'acquéreur, et condamné le fabricant à garantir intégralement le revendeur. Le fabricant a formé un pourvoi en cassation.

Quatrième affaire : Un producteur agricole a confié à un constructeur la couverture d'un bâtiment. Ce dernier s'est approvisionné en plaques de fibrociment auprès d'un fournisseur, lequel a commandé les plaques chez un fabriquant. La société agricole a remarqué l'existence d'infiltrations dans la toiture du bâtiment. Ce constat a été confirmé par une expertise judiciaire. La société agricole a ensuite assigné le constructeur, le fournisseur et le fabricant en indemnisation de son préjudice. Le constructeur a appelé en garantie le fournisseur et le fabricant sur le fondement de la garantie des vices cachés. Le tribunal de commerce a condamné l'entrepreneur à indemniser le producteur agricole et écarté les demandes en garantie du constructeur à l'égard du fournisseur et du fabricant. La cour d'appel a condamné le fournisseur et le fabricant à garantir le constructeur des condamnations prononcées à son encontre. La chambre commerciale de la Cour de cassation a censuré la décision de la cour d'appel. La cour d'appel chargée de rejurer l'affaire a déclaré que l'action du constructeur était prescrite. Le constructeur a donc formé un pourvoi en cassation.

Par ces quatre arrêts, la chambre mixte de la Cour de cassation vient éclairer le justiciable et les professionnels du droit de ses sages lumières, en énonçant que :

- **Le délai de deux ans prévu pour tenter une action en garantie à raison des vices cachés d'un bien vendu est un délai de prescription qui peut donc être suspendu, en particulier lorsqu'une mesure d'expertise a été ordonnée.**

➤ **Il existe un délai butoir encadrant le délai de prescription de deux ans qui lequel est de vingt ans à compter de la vente du bien.**

Elle applique cette solution qu'il s'agisse d'une vente simple ou intégrée dans une chaîne de contrats et quelle que soit la nature du bien.

Se faisait la Cour établit un équilibre entre la protection des droits des consommateurs et les impératifs de la vie économique.

« *Que la lumière soit, et la lumière fut* ».

Gestion locative: La nouvelle loi anti-squat résumée

(Me Anne Cécile NAUDIN et Me Hugo BONACA)

Loi n°2023-668 du 27 juillet « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite », entrée en vigueur le 29 juillet 2023.



« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité », ainsi en dispose l'article 17 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789.

Le principe du droit de propriété, consacré par les articles 2 et 17 de la déclaration de 1789, joui également d'une reconnaissance constitutionnelle.

La Loi n°2007-290 du 5 mars 2007, sur l'expulsion immédiate du squatteur à l'initiative du Préfet, n'a jamais réellement rempli son rôle dissuasif à l'égard des squatteurs (pouvoir de différer l'évacuation en la circonstance d'un trouble à l'ordre public, pouvant tenir compte de la situation de famille et de santé, ou encore de l'absence de solution de relogement...).

Ces insuffisances et l'émotion suscitée par la généralisation des atteintes à ce droit inviolable et sacré (occupation illicite, squats) a conduit à une proposition de loi du député M. Guillaume KASBARIAN, adoptée le 14 juin 2023.

La nouvelle loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 dite loi anti-squat et promulguée avec l'intitulé « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite », est entrée en vigueur le 29 juillet 2023.

- **L'apport de la loi à l'encontre des squatteurs :**

L'article 315-1, nouveau, du Code pénal, dispose désormais que :

« L'introduction dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Le maintien dans le local à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines ».

En outre, l'article 226-4, nouveau du Code pénal dispose désormais que :

« L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.

Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non ».

Les peines sont désormais aggravées puisque la rédaction précédente de l'article 226-4 sanctionnait une telle introduction dans le domicile d'autrui d'une peine d'un an d'emprisonnement et de 15.000 € d'amende.

En outre, le nouvel article 226-4 vient désormais détailler la notion de domicile.

Les deux textes susvisés prévoient ainsi des sanctions distinctes selon que l'introduction concerne, à l'aide de manoeuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel ; ou le domicile d'autrui.

Enfin, un nouvel article 226-4-2-1 du Code pénal prévoit désormais que :

« La propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter à la commission des délits prévus aux articles 226-4 et 315-1 est punie de 3 750 euros d'amende.

Lorsque le délit est commis par la voie de la presse écrite ou audiovisuelle, les dispositions particulières des lois qui régissent ces matières sont applicables en ce qui concerne la détermination des personnes responsables ».

- **Un nouvel arsenal répressif à l'égard de l'occupant sans droit ni titre :**

Par ailleurs, un nouvel article 315-2 du Code pénal sanctionne désormais le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation :

« Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende ».

A la différence du squat, le cas visé par l'article 315-2 peut concerner l'occupant qui pouvait justifier originellement d'un titre d'occupation (bail).

Ce texte vient toutefois préciser que *« Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant bénéficie des dispositions de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge de l'exécution est saisi sur le fondement de l'article L. 412-3 du même code, jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant, ou lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public ».*

Ce texte se veut protecteur des droits du propriétaire bailleur, tant les cas de maintien dans les lieux après une décision de justice sont légion, toutefois, en pratique il n'est pas certain que de telles sanction auront un réel impact vis à vis des occupants les plus récalcitrants.

- **L'apport de la loi quant aux délais du commandement de payer et de l'assignation :**

Le nouvel article 24 de la Loi du 6 juillet 1989 ramène le délai imparti au locataire de deux mois à six semaines pour satisfaire aux causes du commandement de payer visant la clause résolutoire, de même que pour délivrer l'assignation introductive d'instance.

Se pose la question de l'applicabilité de ce délai réduit aux baux conclus antérieurement à cette loi, rien n'étant indiqué dans le texte quant au caractère ou non d'ordre public de ces dispositions.

Si tel était le cas, quid de l'ordre public de protection des locataires?

Par ailleurs, le locataire de mauvaise foi entré par voie de fait n'est pas éligible au délai de deux mois imparti par l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, de manière automatique s'il s'agit du domicile d'autrui, mais relevant d'une simple faculté dans tout autre lieu que le domicile. Dans cette dernière hypothèse, il reviendra au propriétaire de bien motiver sa demande afin d'obtenir une expulsion sans délai.

Ainsi, et bien que plus favorable au propriétaire, il est à craindre, en pratique, que ces apports ne réduisent pas dans des proportions suffisantes les délais de procédure permettant au propriétaire de recouvrer l'usage de son bien.



CABINET NAUDIN

11, rue Ouvrière - 13001 Marseille
(métro Cannébière - parking Estienne d'Orves ou Général de Gaulle)
Adresse postale : BP 10315, 13177 MARSEILLE CEDEX 20

TEL : 04.91.55.02.12 / 06.07.22.50.64 - TELECOPIE : 04.91.33.15.34

www.cabinetnaudin.com