



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Propriété

Construction

Copropriété et ensembles immobilier

#PROPRIÉTÉ

● Action en partage d'une indivision et compétence dans l'Union européenne

Le juge espagnol est seul compétent pour connaître d'un litige relatif à la propriété et au partage, entre des résidents français, d'une indivision portant sur un immeuble situé en Espagne, de sorte que le juge français doit relever d'office son incompétence.

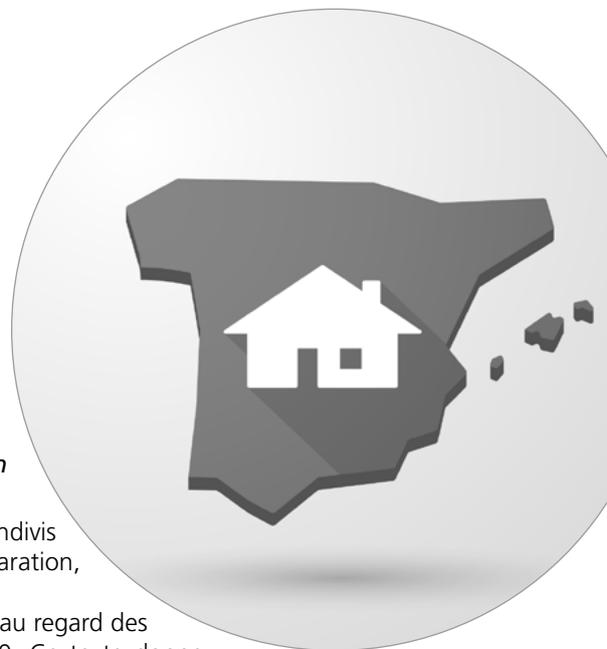
Deux concubins domiciliés en France deviennent propriétaires indivis d'un immeuble situé en Espagne. Consécutivement à leur séparation, la question du partage de l'indivision surgit.

Se pose alors le problème du juge compétent pour en connaître, au regard des dispositions du règlement « Bruxelles I » du 22 décembre 2000. Ce texte donne par principe compétence, pour les litiges transfrontaliers, aux tribunaux de l'État membre de l'Union où est situé le domicile du défendeur (art. 2). Mais il pose également une règle de compétence exclusive lorsque le litige porte sur des droits réels immobiliers : sont alors seuls compétents les tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé (art. 22).

Que faut-il alors entendre par « droits réels immobiliers » ? Sur ce point, on rappellera notamment que la Cour de justice de l'Union européenne a eu l'occasion de juger qu'une action en dissolution, au moyen d'une vente dont la mise en œuvre est confiée à un mandataire, de la copropriété indivise sur un bien immeuble relève de la catégorie des litiges en matière de droits réels immobiliers.

Au regard de ce principe, la Cour de cassation retient ici que « le juge espagnol est seul compétent pour connaître d'un litige relatif à la propriété et au partage, entre des résidents français, d'une indivision portant sur un immeuble situé en Espagne, de sorte que le juge français doit relever d'office son incompétence ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 1^{re}, 20 avr. 2017, FS-P+B+I, n° 16-16.983

#CONSTRUCTION

● Demande en paiement du maître d'œuvre : recevabilité et preuve

L'obtention du permis de construire suffit à justifier la demande en paiement du maître d'œuvre missionné à ce titre, sans qu'il soit nécessaire d'apprécier la qualité du travail fourni. Toutefois, une telle demande ne peut prospérer en cas de recours à la sous-traitance, cette dernière étant prohibée par le code de déontologie des architectes.

S'étant vu confier une mission de conception par un maître d'ouvrage, un maître d'œuvre sous-traite l'établissement du dossier de permis de construire à un autre architecte. Le maître d'œuvre principal assigne en paiement le maître d'ouvrage et obtient gain de cause devant les juges du fond.

L'arrêt d'appel est cassé, sans d'ailleurs que la Cour de cassation retienne l'argumentation avancée par le maître d'ouvrage dans son pourvoi.

Cette argumentation reposait en premier lieu sur l'irrecevabilité, en tant que preuve de l'exigibilité de sa créance, du décompte établi unilatéralement par le maître d'œuvre et, en second lieu, sur l'impossibilité d'invoquer le seul permis de construire comme fondement de la demande en paiement. Sur le premier point, la Cour rappelle qu'en matière de faits juridiques, les preuves autoconstituées sont recevables. Le décompte pouvait donc être versé aux débats par le maître d'œuvre. Quant au permis de construire, la haute juridiction estime que son obtention suffit à démontrer que le maître d'œuvre a satisfait à ses obligations et justifie par conséquent qu'il reçoive sa rémunération. La Cour vérifie simplement que les obligations du créancier ont bien été accomplies pour donner droit au paiement, sans apprécier la qualité du travail fourni.



↳ La troisième chambre civile relève en revanche que la demande en paiement correspondait en réalité à des prestations exécutées par un sous-traitant. Or, le code de déontologie des architectes (art. 37) interdit à ces derniers de prendre ou donner en sous-traitance l'établissement du projet architectural, c'est-à-dire à la préparation des plans et documents écrits relatifs à l'implantation, la composition, l'organisation des bâtiments et l'expression de leur volume, ainsi qu'aux choix des matériaux et des couleurs. Aussi le maître d'œuvre a-t-il manqué à ses obligations légales en sous-traitant l'établissement du dossier de permis de construire à un tiers. D'où la censure de l'arrêt d'appel.

→ Civ. 3^e, 13 oct. 2016, FS-P+B+I, n° 16-15.958

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

● Invocation de troubles du voisinage par un syndicat de copropriétaires

Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage.

Un syndicat de copropriétaires qui se plaignait d'infiltrations mit en cause la responsabilité d'un copropriétaire aux fins d'obtenir une indemnisation pour le préjudice subi.

Il fut débouté de ses demandes en appel, pour s'être placé sur le terrain du régime jurisprudentiel du trouble anormal de voisinage, alors que, selon les juges du second degré, son action était nécessairement soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis.

À cela, la Cour de cassation répond toutefois qu'« un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage ». L'arrêt d'appel est ainsi censuré, la solution retenue par la troisième chambre civile permettant au requérant d'obtenir gain de cause en prouvant l'anormalité de la nuisance, indépendamment de toute reconnaissance d'une faute.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3^e, 11 mai 2017, FS-P+B+I, n° 16-14.339



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions 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 bénéfice du destinataire 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.