



## SOMMAIRE

PARIS - NANTES  
MONTPELLIER

*Bureaux intégrés*

AIX-EN-PROVENCE  
BORDEAUX - CAEN  
CLERMONT-FERRAND  
GRENOBLE - LE HAVRE - LYON  
MARSEILLE - ROUEN  
SAINT-ETIENNE  
SAINT-DENIS (La Réunion)  
TOULOUSE

*Réseau SIMON Avocats*

ALGÉRIE - ARGENTINE  
ARMÉNIE - AZERBAÏDJAN  
BAHAMAS - BAHREÏN  
BELGIQUE - BIRMANIE  
BOLIVIE - BRÉSIL - BULGARIE  
CAMBODGE - CAMEROUN  
CHILI - CHINE - CHYPRE  
COLOMBIE - COREE DU SUD  
COSTA RICA - CÔTE D'IVOIRE  
ÉGYPTE - EL SALVADOR  
ÉMIRATS ARABES UNIS  
ESTONIE - ÉTATS-UNIS  
GUATEMALA - HONDURAS  
HONGRIE - ÎLE MAURICE  
ÎLES VIERGES BRITANNIQUES  
INDE - INDONÉSIE - IRAN  
ITALIE - LUXEMBOURG  
MAROC - NICARAGUA  
OMAN - PANAMA  
PARAGUAY - PÉROU  
PORTUGAL - RD CONGO  
RÉPUBLIQUE DOMINICAINE  
SENEGAL - SINGAPOUR  
THAÏLANDE - TUNISIE  
URUGUAY - VENEZUELA  
VIETNAM

*Conventions transnationales*

<b>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</b>	
<b>Expropriation : indemnisation du titulaire d'un droit de terrasse consenti à titre précaire</b> Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 20 décembre 2018, n°17-18.194	p. 2
<b>AMÉNAGEMENT / URBANISME</b>	
<b>Permis de construire – Régularité de l’affichage : Précisions sur la notion de « hauteur des constructions »</b> CE, 25 février 2019, req. n°416610	p. 3
<b>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</b>	
<b>Bail commercial : repentir ou résiliation, il faut choisir</b> Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 24 janvier 2019, n°17-11.010	p. 4
<b>Obligation de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué en cas de vente du bien</b> Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 21 février 2019, n°17-31.101 et 18-11.553	p. 5
<b>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</b>	
<b>Vente de lots issus de leur division et paiement des charges de copropriété</b> Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 7 février 2019, n°17-31.101	p. 6
<b>Voies de recours contre l’ordonnance de référé ayant prononcé la remise en état des lieux</b> Cass. civ. 3 <sup>ème</sup> , 21 février 2019, n°18-13.543	p. 7
<b>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</b>	p. 8

## ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

### Expropriation : indemnisation du titulaire d'un droit de terrasse consenti à titre précaire

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 20 décembre 2018, n°17-18.194

*Ce qu'il faut retenir :*

**Lorsqu'un exploitant de restaurant, qui bénéficie d'un droit de jouissance d'une terrasse à titre gratuit et précaire, fait l'objet d'une expropriation, celui-ci bénéficie d'une indemnité à raison de la suppression de ladite terrasse dès lors que l'autorisation accordée est toujours en vigueur au jour de l'expropriation.**

*Pour approfondir :*

Une société, exploitant un fonds de commerce de bar-tabac-brasserie, était titulaire d'une autorisation temporaire accordée à titre gratuit et précaire sur les parties communes par une association syndicale libre et le syndicat des copropriétaires et sur laquelle il a édifié une véranda.

La parcelle concernée ayant fait l'objet d'une expropriation et l'expropriant ayant saisi le juge de l'expropriation pour fixer l'indemnité, ce dernier soutenait que le preneur occupant ne pouvait prétendre à une indemnité.

A cet effet, l'expropriant relève qu'il ne peut y avoir une allocation d'indemnité que si le préjudice est fondé sur un « droit juridiquement protégé » tel qu'il existe à la date de la procédure d'expropriation.

Or, celui-ci fait valoir qu'en l'espèce, au regard du procès-verbal de l'assemblée générale de l'ASL, l'exproprié ne dispose, à cette date, que d'une autorisation précaire et révocable ne pouvant être caractérisée comme un tel droit. Il observe que cette autorisation d'exploitation, s'agissant d'un droit précaire, ne serait peut-être pas accordée pour l'avenir. Selon lui, le fait d'accorder une indemnisation malgré l'absence d'un droit juridiquement protégé

constituerait une violation de l'article L.321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vertu duquel « *les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation* ».

L'exproprié affirme quant à lui que la privation d'un droit de jouissance est indemnisable. Il soutient également qu'il peut valablement prétendre à une indemnisation en raison du fait que l'autorisation précaire était toujours valable lorsque l'expropriant est devenu propriétaire des lieux. Sans l'intervention de ce dernier, l'autorisation n'aurait pas pris fin. Enfin, il fait valoir qu'il bénéficie d'un droit portant sur la construction réalisée par application de l'article 2255 du Code civil qui définit la possession.

La Cour d'appel de Versailles a fait droit à la demande de l'exproprié en fixant le montant de l'indemnité à laquelle il prétend pouvoir bénéficier, considérant que, si ce dernier était titulaire d'une autorisation temporaire d'exploiter son fonds de commerce sur la terrasse, accordée à titre gratuit et précaire depuis 1981, cette autorisation était toujours en vigueur au moment de la procédure d'expropriation et qu'il devait continuer à profiter de cet usage. Dès lors, elle affirme que l'appelant peut valablement prétendre à une indemnisation, son préjudice ayant un lien avec l'expropriation.

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation a **validé le raisonnement des juges du fond et rejeté le pourvoi de l'expropriant**. En effet, l'expropriation pour cause d'utilité publique suppose l'indemnisation de « *l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation* » (article L.321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). La Haute juridiction considère en l'espèce que la perte de la terrasse constitue un préjudice répondant à ces critères dès lors que cette autorisation était en vigueur lors de l'expropriation.

**A rapprocher : Article L.321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; Article L.145-5 du Code de commerce ; Article 2255 du Code civil ; Article 2265 du Code civil**

## AMÉNAGEMENT / URBANISME

### Permis de construire – Régularité de l'affichage : Précisions sur la notion de « hauteur des constructions »

CE, 25 février 2019, req. n°416610

*Ce qu'il faut retenir :*

**Par une décision en date du 25 février 2019, le Conseil d'Etat est venu rappeler que seul un affichage régulier et complet du permis de construire, permettant d'apprécier l'importance et la consistance du projet, est de nature à faire courir le délai de recours contentieux à l'égard des tiers. Plus spécifiquement, la Haute juridiction rappelle que, dans ce cadre, l'affichage ne peut être regardé comme complet et régulier si la mention de la hauteur fait défaut ou si elle est affectée d'une erreur substantielle, alors qu'aucune autre indication ne permet aux tiers d'estimer cette hauteur.**

**A cette occasion, le Conseil d'Etat a également précisé que, pour apprécier si la mention de la hauteur de la construction figurant sur le panneau d'affichage est effectivement affectée d'une erreur substantielle, il convient de se référer à la hauteur maximale de la construction par rapport au sol naturel telle qu'elle ressort de la demande de permis de construire.**

*Pour approfondir :*

L'article R.600-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Le délai de recours contentieux à l'encontre (...) d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15* ».

Les juridictions considèrent que, pour faire courir le délai de recours contentieux, l'affichage du permis de construire doit être visible (par ex. Conseil d'Etat, 21 juin 2013, *SCI Marty*, req. n°360860), continu (par ex. Conseil d'Etat, 24 janvier 2007, *Poupelin*, req. n°282637) et complet (par ex. Conseil d'Etat, 7 mai 2007, *Ville de Chartres*, req. n°279565).

Au titre de la complétude, il doit donc comporter l'ensemble des mentions prescrites par les articles R.600-2, R.424-15 et A.425-15 à A.424-17 du Code de l'urbanisme.

Plus particulièrement, l'article A.424-16 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le panneau prévu à l'article A.424-1 indique (...) a) Si le projet prévoit des constructions, (...) la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel* ».

Et, il avait déjà été jugé que l'absence de mention de la hauteur de la construction, ou son inexactitude constitue une irrégularité substantielle (Conseil d'Etat, 16 février 1994, *Northern Telecom Immobilier*, req. n°138207 ; Conseil d'Etat, 6 juillet 2012, *M. R.*, req. n°339883).

En revanche, la jurisprudence n'a fourni que peu d'indications concernant les modalités de détermination de la « hauteur de la construction », pour l'application de cet article (CAA Bordeaux, 27 novembre 2007, *M. X.*, req. n°05BX01143 ; CAA Lyon, 24 janvier 2012, *commune de Lavoine*, req. n°11LY01172).

Par **la présente décision**, le Conseil d'Etat a, après avoir rappelé le principe posé par la décision « *M. R.* » précitée, précisé que pour apprécier si la mention de la hauteur de la construction figurant sur le panneau d'affichage est affectée d'une erreur substantielle, il convient de se référer à la hauteur maximale de la construction par rapport au sol naturel telle qu'elle ressort de la demande de permis de construire.

Il censure ainsi la Cour administrative d'appel de Douai qui avait « *décidé de ne pas tenir compte de la hauteur maximale de la construction par rapport au sol naturel telle qu'elle ressortait des plans du projet au motif que, eu égard à la déclivité du terrain, la prise en compte de cette hauteur supposait de qualifier la partie basse de la construction au regard des règles de hauteur fixées par le règlement du plan local d'urbanisme (...)* ».

**A rapprocher : CE, 16 février 1994, *Northern Telecom Immobilier*, req. n°138207 ; CE, 6 juillet 2012, *M. R.*, req. n°339883**

## BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

### Bail commercial : repentir ou résiliation, il faut choisir

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 24 janvier 2019, n°17-11.010

*Ce qu'il faut retenir :*

**L'exercice par le bailleur de son droit de repentir en vertu de l'article L.145-58 du Code de commerce vaut acceptation irrévocable du renouvellement du bail en vertu de l'article L.145-59 du même code ; dès lors le bailleur ne peut poursuivre l'instance en résiliation du bail engagée avant l'exercice de ce droit.**

*Pour approfondir :*

Le preneur avait exercé une activité non autorisée par le bail commercial et déposé une demande de permis de construire sans l'autorisation préalable de son bailleur. Ce dernier lui a alors délivré un commandement visant la clause résolutoire stipulée dans ledit bail avant de l'assigner en constatation de la résiliation de celui-ci. En cours d'instance, le bailleur a délivré congé avec refus de renouvellement du bail commercial, et ce, sans offre d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes.

Les juges du fond ont rejeté la demande de résiliation du bailleur, lequel a formé un pourvoi.

Parallèlement, le bailleur a exercé, par acte extrajudiciaire, son droit de repentir en offrant le renouvellement du bail, se soustrayant, dès lors, au risque éventuel du paiement d'une indemnité d'éviction, mais le bailleur maintenant sa demande de résiliation du bail dans le cadre de la procédure alors pendante.

Le preneur, qui ne conteste pas la validité des griefs soulevés par le bailleur, soutient que, d'une part, l'exercice du droit de repentir valable et régulier emporte le renouvellement définitif du bail et, d'autre part, que le repentir étant irrévocable, le bailleur est irrecevable dans son action tendant à l'acquisition de la clause résolutoire du bail précédent.

En constatant la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire, les juges du fond ont donné droit à la demande du bailleur. En effet, ces derniers ont considéré que, si l'exercice par le bailleur de son droit de repentir est irrévocable, le consentement au renouvellement par la signification du repentir n'emporte pas renonciation de sa part à se prévaloir des manquements du preneur dont il avait connaissance avant le repentir.

Ils retiennent que le fait pour le bailleur d'avoir exercé son droit de repentir en ayant eu connaissance du manquement du preneur aux clauses et conditions du bail puis de poursuivre l'instance en résiliation par le dépôt d'un pourvoi contre l'arrêt ayant rejeté sa demande en résiliation démontre cette absence de renonciation.

La Cour d'appel estime que dès lors que le bail commercial a été résilié à compter de l'expiration du délai d'un mois visé par le **commandement**, tous les actes postérieurs à sa disparition, tels que le congé et l'acte de repentir, sont sans effet ni objet étant donné que le bail ne pouvait pas être valablement renouvelé.

Aux vises des articles L.145-58 et L.145-59 du Code de commerce, **la troisième Chambre civile de la Cour de cassation a censuré cette décision** pour violation desdits textes.

La Cour considère que l'exercice sans réserve de ce droit implique l'acceptation irrévocable du renouvellement du bail dont la résiliation avait été antérieurement demandée et que, dès lors, un tel exercice « *fait obstacle à la poursuite d'une résiliation engagée avant l'exercice de ce droit* ».

Autrement dit, le bailleur ayant exercé son droit de repentir afin de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction n'est pas recevable à demander la constatation de la résiliation du bail en application d'une clause résolutoire.

La Cour de cassation avait déjà retenu une solution identique dans le cas où un bailleur agissait en résiliation du bail renouvelé pour des infractions connues de lui antérieurement à l'exercice du repentir (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 mai 2015, n°14-13.852).

Dans le même sens, la Cour de cassation avait estimé, dans un arrêt du 9 mars 2011, que le droit de repentir ne peut pas se faire « sous réserve » d'un recours car à défaut, il n'est pas valablement exercé. (*Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 9 mars 2011, n°10-10.409*).

On poursuit la résiliation ou on se repent, telle est la question.

**A rapprocher : Article L.145-58 du Code de commerce ; Article L.145-59 du Code de commerce ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 mai 2015, n°14-13.852 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 9 mars 2011, n°10-10.409**

---

**Obligation de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué en cas de vente du bien**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 21 février 2019, n°17-31.101 et 18-11.553

*Ce qu'il faut retenir :*

**L'adjudicataire d'un immeuble donné à bail est tenu, dès son acquisition, d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué et peut être condamné, *in solidum* avec l'ancien bailleur, à réaliser lesdits travaux.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, une société titulaire d'un bail sur un immeuble à usage commercial et d'habitation a assigné son bailleur en exécution des travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué. En première instance, le tribunal a fait droit à sa demande et condamné le bailleur à la réalisation desdits travaux. Par un jugement d'adjudication du 7 juin 2016, postérieur à la décision du tribunal, l'immeuble donné à bail a été vendu aux enchères.

En cause d'appel, le locataire a sollicité la condamnation *in solidum* de l'acquéreur de l'immeuble et de l'ancien bailleur à la réalisation des travaux. La Cour d'appel a accueilli la demande du locataire en

considérant que l'acquéreur de l'immeuble était, depuis son acquisition, tenu envers le locataire d'une obligation de réaliser les travaux nécessaires sur l'immeuble donné à bail. La Cour d'appel a en effet considéré que l'acquéreur était tenu des conséquences financières de la condamnation du bailleur initial à exécuter les travaux, dans la mesure où celui-ci avait acquis les droits du saisi dès le jour de l'adjudication. Au surplus, la Cour d'appel a relevé que le jugement de première instance ayant condamné le bailleur avait été annexé au cahier des conditions de vente aux enchères, de sorte que l'acquéreur, qui en était parfaitement informé, était tenu du financement de ces travaux. Ce dernier s'est pourvu en cassation.

Au soutien de son pourvoi, l'acquéreur de l'immeuble a estimé que l'ancien propriétaire n'était pas, malgré la vente de son immeuble, dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires alors qu'il était propriétaire, et dont la charge lui incombait. Il soutenait que l'adjudication de l'immeuble loué n'avait pas opéré, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire ; de sorte qu'il ne pouvait être tenu de réaliser de tels travaux. Plus encore, celui-ci a estimé que le fait que soit annexé aux conditions de vente le jugement de condamnation à exécuter les travaux par l'ancien propriétaire impliquait que le financement incombait exclusivement à ce dernier.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi et approuvé la Cour d'appel en ce qu'elle a retenu que l'acquéreur du bien était, depuis son acquisition, tenu envers le locataire d'une obligation de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué, et ne s'en était pas acquitté.

La jurisprudence a toujours considéré que la vente ou l'adjudication d'un immeuble loué ne dispensait pas l'ancien bailleur des dettes auxquelles il était tenu, lorsque celles-ci étaient nées avant la date d'acquisition du bien. A ce titre, la Cour de cassation avait considéré qu'en cas de vente de l'immeuble loué, l'ancien bailleur n'était pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui s'étaient avérés nécessaires lorsqu'il était propriétaire du bien (*Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2007, n°06-18.430 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 9 juill. 1970, n°69-10.888*).

Toutefois, l'arrêt rendu le 21 février 2019 par la Cour de cassation est novateur en ce qui concerne la condamnation de l'acquéreur. En effet, bien que précisant que l'acquéreur est tenu à la réalisation des travaux « depuis » l'acquisition du bien, la Haute juridiction approuve la condamnation *in solidum* de l'ancien et du nouveau bailleur à la réalisation des travaux, cette obligation n'incombant pas exclusivement au premier bailleur. L'acquisition du bien loué opère transfert à la charge de l'acquéreur tant du contrat de bail, que de la charge financière des travaux nécessaires à sa délivrance conforme. La condamnation *in solidum* de l'ancien et du nouveau bailleur permet d'assurer l'effectivité de l'obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code civil.

**A rapprocher : Article 1719 du Code civil ; Article 1743 du Code civil ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 novembre 2007, n°06-18.430 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 9 juill. 1970, n°69-10.888**

## COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

### Vente de lots issus de leur division et paiement des charges de copropriété

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 février 2019, n°17-31.101

*Ce qu'il faut retenir :*

**L'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale.**

**La notification au syndic du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé le rend opposable au syndicat des copropriétaires et donne ainsi aux acquéreurs la qualité de copropriétaires, tenus au paiement des charges de la copropriété à compter de la notification.**

*Pour approfondir :*

En application de **l'article 11 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965**, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot de copropriété, la

répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

En l'espèce, par acte notarié en date du 31 janvier 2007, une SCI, propriétaire d'un lot dans un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété, a divisé son lot. Le 12 mars 2012, l'administrateur provisoire de la copropriété a reçu du notaire la notification de la cession des lots issus de cette division, sans qu'aucune assemblée générale n'ait approuvé la répartition des charges entre ces fractions de lots. Assignée en paiement d'un arriéré de charges de copropriété par le syndicat des copropriétaires, la SCI a appelé en garantie le notaire ayant rédigé l'acte authentique de division des lots.

La Cour d'appel a accueilli la demande en paiement d'arriéré de charges, en retenant que la SCI ne pouvait diviser son lot et vendre les nouveaux lots ainsi constitués sans respecter les dispositions combinées de l'article 11, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 et 74 du règlement de copropriété selon lesquelles, l'approbation de l'assemblée générale était nécessaire.

La Cour d'appel a considéré que la SCI n'ayant pas fait inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la demande de nouvelle répartition des charges, la division du lot était inopposable au syndicat et la SCI restait débitrice de la totalité des charges dues par le propriétaire de ce lot avant sa division

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel au visa de **l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965**, de **l'article 6 du décret du 17 mars 1967** et de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

La Cour de cassation énonce que l'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale.

C'est la notification au syndic du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé qui rend opposable la cession au syndicat des copropriétaires et donne ainsi aux acquéreurs la qualité de copropriétaires, tenus au paiement des charges de la copropriété à compter de la notification.

Ainsi, tant que la notification au syndic n'a pas été effectuée, la vente n'est pas opposable au syndicat de copropriétaires. A l'inverse, l'acquéreur peut se prévaloir de l'absence de notification de la vente au syndicat pour refuser de payer les charges de copropriété réclamées.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 22 mars 2000, n°98-14.409 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 22 oct. 2015, n°14-11.029**

#### **Voies de recours contre l'ordonnance de référé ayant prononcé la remise en état des lieux**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 21 février 2019, n°18-13.543

*Ce qu'il faut retenir :*

**L'annulation d'une décision de justice ne peut être demandée que par les voies de recours prévues par la loi conformément à l'article 460 du Code de procédure civile. Ainsi, une Cour d'appel qui n'est pas saisie d'un recours à l'encontre d'une ordonnance de référé devenue irrévocable ne peut considérer que cette ordonnance a été rendue à tort.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires a reproché à une société civile immobilière (SCI) la transformation de son lot en chambres meublées, en contradiction avec les dispositions du règlement de copropriété et l'a assignée en référé afin de voir cesser ces locations. Par une ordonnance devenue irrévocable rendue le 26 février 2013, le juge des référés a condamné la SCI à remettre les lieux dans leur état initial en cessant les locations de chambres meublées et l'a condamnée à supprimer le branchement illicite d'eaux usées qu'elle avait installé sur la descente d'eaux pluviales en façade de l'immeuble.

La SCI a alors assigné le syndicat de copropriétaires devant le juge du fond pour voir déclarer prescrite l'action du syndicat et infondées les condamnations mises à sa charge par le juge des référés. Par un jugement du 18 avril 2016, le Tribunal de grande instance de Nice a débouté la SCI de ses demandes et cette dernière a interjeté appel dudit jugement. La Cour d'appel d'Aix-en-Provence (CA Aix-en-Provence, 11 janvier 2018, n°16/08738) a infirmé le jugement rendu au fond. S'agissant de l'ordonnance de référé, elle a

retenu que l'action en suppression du branchement d'eaux usées était prescrite et a considéré que le juge des référés avait à tort ordonné la suppression matérielle des chambres meublées et la remise des lieux en leur état initial.

Le syndicat de copropriétaires s'est pourvu en cassation.

La Cour de cassation a, au visa de l'article 460 du Code de procédure civile, cassé et annulé l'arrêt d'appel en ce qu'il a déclaré l'action en référé du syndicat de copropriétaires prescrite et dit que le juge des référés a condamné à tort la remise des lieux en leur état initial. La troisième chambre civile a en effet retenu que la Cour d'appel ne pouvait considérer, en tant que juge du fond, que la demande portée devant le juge des référés devait être déclarée prescrite ou que sa décision était juridiquement incorrecte, dans la mesure où elle n'était pas saisie d'une voie de recours contre l'ordonnance de référé. La Cour de cassation a estimé que la Cour d'appel, en considérant que le juge des référés avait statué à tort, avait violé l'article 460 du Code de procédure civile en vertu duquel la nullité d'un jugement ne peut être demandée que par les voies de recours prévues par la loi.

La présente espèce est l'occasion pour la Haute juridiction de rappeler qu'une décision de justice ne peut être anéantie que par l'exercice d'une voie de recours prévue par la loi (**Cass. com. 28 mars 1995, n°93-11.641 ; Cass. com., 3 novembre 2004, n°02-18.797**).

Cette décision est également l'occasion de rappeler les conséquences du non-respect par l'un des copropriétaires de la destination du lot prévue par le règlement de copropriété et de la réalisation de travaux non-autorisés affectant les parties communes. Ces violations du règlement de copropriété constituent un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809 du Code de procédure civile, permettant au syndicat de copropriétaires d'agir en référé afin d'obtenir la remise en état des lieux (**Code de procédure civile, art. 809, al. 1**). Une fois l'ordonnance de référé rendue, celle-ci peut être frappée d'appel dans les 15 jours de sa notification (**Code de procédure civile, art. 490, al. 1 et 3**).

**A rapprocher : Article 460 du Code de procédure civile ; Cass. com. 28 mars 1995, n°93-11.641 ; Cass. com., 3 novembre 2004, n°02-18.797 ; Article 809 du Code de procédure civile ; Article 490 du Code de procédure civile**

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### DISTINCTIONS

**Simon Associés est classé en « Promotion & Construction » dans les catégories :**

- Contentieux de la construction (dont assurances) : Excellent
- Conseil et contrat (marchés et travaux) : Excellent
- Promotion immobilière : Pratique de qualité

Classement Décideurs 2019

*Détails des classements [ici](#)*