

# L'ACTU JURIDIQUE IMMODROIT

*L'actualité juridique mensuel vue par Immodroit Formation*

## **Délais de prescription en cas de violation du cahier des charges dans un lotissement**

*Cour de cassation 3ème chambre civile 6 avril 2022 n° 21-13891- Arrêt n°297 FS-B*

La Cour de cassation a précisé qu'un coloti dispose de trente ans aux fins de faire démolir une construction érigée en contravention du cahier des charges.

En revanche, le délai de prescription pour une action en réparation du préjudice personnel subi sur la même base est de cinq ans.

Le point de départ du délai de prescription est la date à laquelle un propriétaire coloti a connu ou aurait dû connaître les faits permettant d'exercer son action (date d'achèvement de la construction illicite par exemple).

## **Décès d'un copropriétaire : Le syndicat peut se voir opposer par le notaire le secret professionnel**

*Cass. 1er civ. 20-4-2022 n° 20-23.160 F-B*

La Cour de Cassation a estimé que le juge ne pouvait délier le notaire du secret professionnel que pour la délivrance des actes établis par lui-même.

Un notaire n'ayant pas encore été en mesure d'établir l'acte de notoriété (certains héritiers ne s'étant pas encore positionnés et la qualité de l'un étant contestée), la Cour de Cassation a estimé (suite à la saisine du juge par le syndicat des copropriétaires) que le notaire ne pouvait ni communiquer un acte non encore établi, ni communiquer des informations soumises au secret professionnel.

Pour approfondir : Module S04 Actualisation en matière de copropriété :  
Jurisprudence

## **Absence de nullité d'une décision d'AG dont le PV mentionnerait la majorité au lieu de l'unanimité**

*Cass. 3ème civ. 23-3-2022 n° 21-13.544 F-D*

La Cour de cassation a estimé qu'il n'y avait aucune irrégularité formelle (entraînant la nullité de l'assemblée générale) dans le caractère inexact de la mention de la majorité au lieu de l'unanimité dans un PV d'assemblée générale, dans la mesure où la lecture de ce dernier permettait sans ambiguïté de déduire que le vote ne pouvait être intervenu qu'à l'unanimité.

Ainsi, dans une élection intervenue à l'unanimité des votants, mais dont le PV mentionnait par erreur un vote à la majorité, le nom des copropriétaires opposants ou abstentionnistes n'avait pas à être noté puisque la déduction du vote à la majorité est sans ambiguïté. Le PV n'est donc entaché d'aucune irrégularité formelle entraînant la nullité de l'assemblée générale.

Pour approfondir : Module S04 Actualisation en matière de copropriété : Jurisprudence

## **Obligation de loyauté de l'acquéreur d'un bien occupé**

*Cass. 3ème civ. 19-1-2022 n° 20-13.951 F-D*

La Cour de Cassation estime que l'acquéreur d'un bien occupé qui signerait un accord de libération des lieux avec l'occupant entre la PUV (promesse unilatérale de vente) et l'acte authentique manquerait à son obligation de loyauté, cette dernière s'appréciant lors de la vente définitive qu'est l'acte authentique.

Ainsi, le vendeur de lots occupés est en droit d'assigner l'acquéreur en paiement de dommages et intérêts chiffrés sur la base de la vente du bien libre de toute occupation.

Pour approfondir : Module T25 Analyse et préparation du compromis de vente