



Les dernières brèves juridiques en Droit Immobilier

Jurisprudence publié le **28/10/2015**, vu **1364 fois**, Auteur : [Cabinet Avocats Yves Kayat](#)

Les dernières brèves juridique.

- L'instauration dans une promesse de vente d'une condition suspensive sans terme n'est pas de nature à donner à l'obligation un caractère perpétuel : elle devra être réalisée dans un délai raisonnable, délai déterminé par le juge en interprétant la commune intention des parties. (*Cass. 3e civ. 20 mai 2015, n°14-11.851*).
- Pendant le mariage, un époux peut céder librement les actions dont il est titulaire et qui sont des biens communs. Mais après un divorce, la vente d'actions (en indivision) requiert l'accord des deux ex-époux. (*Cass. 1e civ. 7 octobre 2015, n°14-22.224*)
- Le permis de construire ne devient pas illégal lorsque après sa délivrance, la personne a perdu sa qualité de propriétaire. (*CE, 19 juin 2015 n°368667, Cne de Salbris*).
- L'autorisation de changement d'usage d'un local doit être obtenue par le propriétaire avant la signature du bail. (*Cass 3e civ 10 juin 2015, n°14-15.961*).
- Le maître d'ouvrage répond de la sécurité du chantier même lorsqu'un coordonnateur SPS est présent dès lors qu'il ne lui avait pas communiqué le nom de l'entreprise concerné. Cet arrêt fait peser sur le maître d'ouvrage les conséquences d'un manquement à la sécurité sur le chantier (*Cass 3e civ 17 juin 2015 n°1413350*).
- L'absence du constructeur le jour des opérations de réception ne prive pas le procès verbal de réception de son caractère contradictoire dès lors que celui-ci a été dûment convoqué (*Cass 3e civ 3 juin 2015, 14-17.744*).
- l'action en restitution des charges indument versées par un copropriétaire est soumise au délai de prescription de droit de commun : 5 ans (*Cass. 3e civ, 9 juin 2015, n°14-13.943*). alors que l'action en recouvrement des charges exercée par le syndicat de copropriétaire est soumise au délai de prescription de 10 ans.
- La Cour de cassation reconnaît admet que le syndicat des copropriétaires est compétent pour agir contre le constructeur en garantie des vices cachés (*Cass. 3e civ, 24 juin 2015 n°14-15.205*)
- La Cour de cassation admet la validité d'une sureté accordé par une SARL en garantie des dettes d'un associé ou d'un tiers, même si elle est contraire à l'intérêt social de la société. La Cour a retenu une solution inverse pour les sociétés civiles. (*Cass.com 12 mai 2015, n°13-28.504*).