Image not found or type unknown

Les conséquences d’une annexion des parties communes lorsque celle-ci est réalisée sans autorisation

publié le **29/01/2015**, vu **17041 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Les copropriétaires doivent jouir des parties communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

Les copropriétaires doivent jouir des parties communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

Conformément à l’article 3 alinéa 1 de la loi du 10 juillet de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *les parties communes sont celles du bâtiment et des terrains, affectées à l’usage ou à l’utilité de tous les copropriétaires ou de certains d’entre eux* ».

Par exemple, un copropriétaire ne peut donc s’approprier une cour classée par le règlement de copropriété dans les parties communes.

De même, des copropriétaires commerçants ne peuvent utiliser des parties communes pour y entreposer leur matériel ou leurs marchandises (Cass. Paris, 2ème civ., 15 nov. 2007 n° Jurisdata : 2007-041375).

En outre, des autorisations d’occupation ou d’utilisation particulière des parties communes consenties par les copropriétaires individuellement n’ont aucune portée.

L’autorisation ne peut être consentie que par une décision d’assemblée générale.

En effet, le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir afin de faire cesser les empiètements divers commis par les copropriétaires sur les parties communes et pour obtenir la remise des lieux en leur état.

Toutefois, l’action d’un copropriétaire contre un autre tendant à obtenir la cessation d’empiètement, d’emprise ou d’abus de jouissance sur les parties communes est recevable sans que celui-ci ait à justifier d’un préjudice personnel et distinct de celui éprouvé par la collectivité.

En vertu d’une Jurisprudence constante et conformément à l’article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l’annexion des parties communes par un copropriétaire doit être sollicitée près d’une assemblée générale et accordée par la majorité des copropriétaires (Cass. civ. 3e, 23 novembre 1994, n° Jurisdata : 1994-002065).

L’annexion d’une partie commune sans autorisation préalable de l’assemblée constitue donc une appropriation illicite qui peut faire l’objet d’une contestation par le syndicat des copropriétaires et par tout copropriétaire.

En effet, en cas d'usage abusif des parties communes, le syndicat des copropriétaires est fondé à demander la cessation par le copropriétaire de l'occupation indue, outre les dommages et intérêts en réparation du préjudice causé à la copropriété (CA Paris, 23ème cb. B, 25 janvier 2007, n° Jurisdata : 2007-324394).

Dès lors, un copropriétaire ne peut agir en justice contre le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir la remise en état des parties communes, sans avoir demandé au préalable à l'assemblée générale des copropriétaires de voter sur une telle résolution (Cass. 3ème civ., 13 janv. 2010, n° Jurisdata : 2010-051060).

Enfin, un copropriétaire peut devenir propriétaire des parties communes dont il s'est approprié par l'effet de la possession ininterrompue sous certaines conditions.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés