



# Validité d'une décision d'assemblée spéciale en l'absence de syndicat secondaire

publié le 15/01/2015, vu 2335 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

## **La possibilité d'autoriser la réalisation de travaux limités à un bâtiment n'est pas nécessairement subordonnée à l'existence d'un syndicat secondaire**

La réalisation de travaux concernant la modification des parties communes doit être décidée en concertation avec tous les copropriétaires et soumise à un vote lors d'une assemblée générale.

A ce titre, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que doit être décidée à la majorité des voix des copropriétaires, « L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci »

De plus, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que « l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.»

En l'absence de syndicat secondaire qui pourvoit à la gestion des bâtiments relevant de sa compétence, des copropriétaires peuvent-ils décider de modifier les parties communes par une assemblée spéciale propre à leur bâtiment ?

Dans cette affaire, une copropriété était constituée de plusieurs bâtiments distincts.

Des copropriétaires résidant dans un des bâtiments composant la copropriété s'étaient vus reconnaître la jouissance exclusive de parties communes du bâtiment et avaient été autorisés à réaliser des travaux.

Un copropriétaire extérieur au bâtiment concerné par les travaux avait demandé la restitution des parties privatisées et la remise en état des parties concernées par les travaux.

La cour d'appel débouta ce dernier de sa demande, retenant que le règlement de copropriété qui prévoit des parties communes particulières à chaque bâtiment crée une propriété indivise entre les copropriétaires concernés.

Cette indivision étend ses effets à la répartition des charges et à l'exercice du droit de propriété.

Il en résulte que le demandeur ne dispose pas de la qualité et de l'intérêt à agir en restitution des parties communes attribuées.

Par l'arrête rendu le 19 novembre dernier, la Cour de cassation a confirmé cette analyse.

La juridiction suprême estime que l'attribution de la jouissance exclusive de parties communes à des copropriétaires et du pouvoir d'autoriser la réalisation de travaux propres à un bâtiment de la copropriété ne sont pas nécessairement subordonnés à l'existence d'un syndicat secondaire.

Ainsi, le règlement de copropriété peut distinguer des parties communes générales et spécifiques à chaque bâtiment ; les copropriétaires d'un bâtiment peuvent se réunir en assemblées générales spéciales pour des questions portant sur leurs parties communes.

De ce fait un copropriétaire extérieur au bâtiment n'est pas recevable à demander la restitution des parties communes et à demander la remise en état du bâtiment « faute d'intérêt et de qualité. »

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](http://www.azoulay-avocats.com)