Image not found or type unknown

Copropriété : sanction des abus de majorité et discriminations !

publié le **26/02/2015**, vu **25975 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

Un copropriétaire peut être autorisé par un vote majoritaire à exécuter pour son propre compte des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble à condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble ; à défaut, la décision d'autorisation exigerait l'unanimité (art. 25 b loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

1 . Quels sont les travaux susceptibles d'être autorisés par l’assemblée générale aux termes de l'article 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

L'article 25 b, de la loi précise qu'un copropriétaire ne peut être autorisé par un vote majoritaire à exécuter pour son propre compte des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble que dans la mesure où ils sont conformes à la destination de l'immeuble ; à défaut, la décision d'autorisation exigerait l'unanimité.

Par conséquent, pour être valablement autorisés, il faut que les travaux précédemment énumérés satisfassent par ailleurs aux conditions suivantes :

– être compatibles avec les caractéristiques de l'immeuble, son standing et son affectation, tels qu'ils résultent notamment du règlement de copropriété ;

– être conformes à l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble qui en constituent son aspect au sens de l'article 25 ;

– respectent les droits fondamentaux des autres copropriétaires tant sur les parties communesque sur les parties privatives de leurs lots tels que ces droits résultent de la loi et du règlement de copropriété.

En résumé : l'article 25 b, prévoit donc que les travaux peuvent "affecter" l'aspect extérieur de l'immeuble.

Cependant les travaux ne doivent pas entraîner des modifications matérielles qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques particulières de l'immeuble, eu égard à sa structure et à son mode d'occupation, ainsi qu'aux stipulations du règlement de copropriété.

L'application du principe relève évidemment d'une appréciation par cas d'espèce.

Pour se prononcer, la jurisprudence vérifie que les travaux ne portent pas atteinte à l'harmonie ou à l'esthétique du bâtiment, lesquelles constituent d'ailleurs une composante de la destination de l'immeuble ; dans le cas contraire, ils ne pourraient être autorisés (Cass. 3e civ., 17 janv. 1996 – CA Aix-en-Provence, 11 avr. 2006).

2. Que faire en cas de refus de l’assemblée générale d'autoriser les travaux visés à l'article 25 b ?

2.1 Recours contre une décision de refus de l'assemblée générale des copropriétaires

Le copropriétaire demandeur qui voit sa proposition rejetée est en droit de déférer la décision négative de l'assemblée générale devant le juge, ayant en l'occurrence la qualité d'opposant à la majorité qui a refusé sa proposition.

Il peut se borner à réclamer la nullité de l'assemblée générale pour l'une des causes énoncées et plus particulièrement un abus de droit ou de majorité mais dans ce cas, la seule annulation par le juge du refus d'autorisation de la part de l'assemblée générale ne valide pas pour autant l'exécution des travaux (CA Paris, 6 sept. 2001).

Mais il peut tout aussi bien saisir le tribunal aux fins d'obtenir directement par la voie judiciaire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'autorisation qui lui aura été refusée par le syndicat, en faisant valoir que son refus n'était pas justifié.

2.2 L'autorisation judiciaire de travaux aux frais d'un copropriétaire

Il est admis que **les travaux pour lesquels une autorisation judiciaire peut être demandée** doivent être des travaux d'amélioration au sens de l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, mais que **l'amélioration peut être apportée tout aussi bien à l'immeuble**, aux autres copropriétaires **ou au seul demandeur.**

Toutefois, le tribunal peut refuser l'autorisation s'il constate que les travaux projetés ne respectent pas la destination de l'immeuble ou de l'affectation du local, qu'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires ou que les informations techniques fournies aux copropriétaires sur le projet et son ampleur sont imprécises (CA Versailles, 11 févr. 2013, n° 11/05190).

En cas d'autorisation par le tribunal de la décision négative de l'assemblée générale, le copropriétaire demandeur est fondé à obtenir la réparation du préjudice résultant du retard prolongé provoqué par l'attitude du syndicat et qui s'est traduit par une augmentation du coût de construction de l'ascenseur que le bénéficiaire voulait faire installer (CA Paris, 1er févr. 2007).

L'annulation d'une décision de refus ne vaut pas autorisation (Cass. 3e civ., 19 sept. 2012)

3. Quand le refus constitue une rupture de l'égalité de traitement entre copropriétaires

La jurisprudence considère comme constitutive d'un **abus de droit**, la **décision** de l'assemblée générale **refusant** à un copropriétaire **une autorisation de travaux** qu'elle a **précédemment accordée à d'autres copropriétaires pour des travaux similaires**, rompant ainsi **le principe de l'égalité de traitement** :

Décision de la Cour d'Appel de VERSAILLES du 12 déc. 2009[1]

Pour accorder l'autorisation de travaux qu'une assemblée générale avait refusée, la Cour retient les 2 motifs suivants :

a) elle estime que la fermeture du balcon d'un appartement constitue une amélioration au regard de l'article 30, alinéa 4 de la loi, solution généralement admise par la jurisprudence sous les conditions requises par l'article 25 b, de ladite loi.

b) Pour critiquer le refus d'autoriser les travaux, le 2nd motif évoque le principe de l'égalité de traitement entre les copropriétaires, en l'occurrence non respecté : **refuser à l'un ce qui a déjà accordé à d'autres pour des travaux identiques porte atteinte à ce principe qui doit être sanctionné**.

Décision de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 27 janvier 2012[2]

La décision d'assemblée générale qui, pour rejeter la demande de copropriétaires concernant la régularité de travaux ayant entrainé la modification d'un jardin en terrasse, se fonde sur le fait que le carrelage de la terrasse litigieuse a été posé il y a plus de dix ans, sans en rapporter la preuve,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

doit être annulée.

En effet, la transformation du jardin en terrasse constitue une atteinte au règlement de copropriété, ce dernier précisant que les lots en rez-de-jardin jouissent à la fois d'une terrasse et d'une partie de jardin.

De surcroit, la résolution querellée constitue **un abus de majorité** en ce qu'elle avalise une infraction au profit de certains copropriétaires qui ont au surplus passé outre la nécessité d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale et porte préjudice à d'autres ce qui n'est évidemment pas conforme à l'intérêt collectif.

_____

Cette **discrimination au sein de la copropriété** est désormais **prise en compte par la jurisprudence.**

_____

Je suis à votre disposition pour répondre toute information, assistance et/ou action en justice.

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[1] CA Versailles, 12 déc. 2009

[2] CA Aix-en-Provence, 27 janv. 2012

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés