Image not found or type unknown

Les droits acquis des copropriétaires

publié le **04/11/2014**, vu **14352 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il est de plus en plus fréquent qu'une assemblée Générale décide d'adopter une décision contraire à une décision antérieure, tel que le refus d'exécuter des travaux pourtant approuvés antérieurement etc…, ce type de résolution doit veiller à ne pas porter atteinte à ce que l'on appelle « un droit acquis »

Il est de plus en plus fréquent qu'une assemblée Générale décide d'adopter une décision contraire à une décision antérieure, tel que le refus d'exécuter des travaux pourtant approuvés antérieurement etc…, ce type de résolution doit veiller à ne pas porter atteinte à ce que l'on appelle « un droit acquis »

- **Principe des droits acquis**

Depuis un arrêt de la Cour de Cassation du 28 Janvier 1987, dès lors que l'Assemblée générale a accordé à un copropriétaire un droit particulier au profit de son lot, ce droit devient un droit acquis c'est-à-dire que l'assemblée générale ne pourra pas retirer ce droit sans l'accord du copropriétaire (Cass. 3e civ., 28 janv. 1987 : Loyers et copr. 1987, comm. 102. – Cass. 3e civ., 12 avr. 2005 : Administrer juill. 2005, p. 50).

Par conséquent, un droit acquis lie l'assemblée générale à sa décision (CA Paris, 23e ch., 29 nov. 1995 : JurisData n° 1995-024233

- **L'interdiction d'atteinte aux droits acquis**

Néanmoins, l'intérêt général peut justifier la prise d'une décision contraire à une résolution antérieure mais elles ne doit pas porter atteinte aux droits acquis des copropriétaires.

En effet, dès lors si la résolution d'assemblée générale prise est contraire aux intérêts collectifs et porte atteinte à un droit acquis d'un copropriétaire, elle doit être annulée.

La jurisprudence a considéré à ce sujet, dans un arrêt du 30 Mai 2011 que si la résolution n'a pas de motif légitime, le syndicat de copropriétaire pourra voir sa responsabilité engagée afin de réparer le préjudice subi par un copropriétaire qui n'a pas pu procéder aux aménagement antérieurement prévus (CA Toulouse, 30 mai 2011 :JurisData n° 2011-033401 ; Loyers et copr. 2012, comm. 185).

Ce critère du motif est indispensable à l'atteinte à un droit acquis dans la mesure où sans motif, une résolution portant atteinte à un droit acquis est annulée.

C’est ainsi qu’une décision d'assemblée générale autorisant un copropriétaire à exécuter des travaux sur des parties communes constitue un droit acquis pour le copropriétaire, droit acquis qu'une nouvelle décision ne peut retirer sans juste motif (CA Paris, 23e ch., 27 mars 1985 : JurisData n° 1985-022009. – CA Paris, 23e ch., 10 déc. 1997, Loyers et copr. 1998, comm. 131).

Ce principe est aussi valable concernant l’usage professionnel des lieux.

En effet, une décision d’assemblée générale autorisant l'exploitation d'un cabaret avec orchestre jusqu'à 23 heures, dans un lot à usage de restaurant, sous réserve d'insonorisation, constitue un droit acquis qui ne peut être remis en cause par une nouvelle assemblée générale (TGI Paris, 25 févr. 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 121. – V. aussi TGI Paris, 10 juin 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 136).

Ainsi, une assemblée générale n’est pas admise à revenir sur des droits acquis sur le fondement de décisions antérieures (CA Paris, 29 nov. 1995 : Loyers et copr. 1996, comm. 134).

- **La possible atteinte aux droits acquis**

Les seules possibilités pour une assemblée générale de revenir sur une décision antérieure réside dans la condition de ne pas porter atteinte aux droits acquis des copropriétaires et l’absence d’exécution de la décision annulée.

Plusieurs cas facilitent la prise d’une nouvelle décision :

- Lorsque que la nouvelle décision ne fait que compléter ou préciser la précédente.
- Lorsque qu’une nouvelle décision intervient successivement à une première et ne fait que répéter et renforcer le contrôle de travaux dans l'intérêt manifeste de la sauvegarde de l'immeuble et du respect de sa destination (CA Paris, 19 janv. 1993 : D. 1993, inf. rap. p. 114 ; Loyers et copr. 1993, comm. 195).

Dans le cas où l’exécution de la première résolution n’a pas débuté (par exemple, une autorisation de travaux mais ceux n’ont pas débuté), la jurisprudence considère qu’il n’y a pas de droit acquis par un copropriétaire et que l’annulation des travaux résultait de l’intérêt général issu de circonstances nouvelles(Cass. 3e civ., 7 juill. 2010 :JurisData n° 2010-011311 ; Loyers et copr. 2010, comm).

- **Caractère non-rétroactif de la nouvelle décision**

L’assemblée générale peut donc revenir sur une décision antérieure dans certains cas.

En effet, une assemblée générale peut renoncer à l'exécution de travaux qu'elle avait approuvés antérieurement.

Cette rétractation est sans conséquence et ne peut être rétroactive dans la mesure où elle pourrait porter atteinte aux droits issus de l’ancienne décision.

Par conséquent, l'engagement souscrit par les acquéreurs de lots à l'égard du vendeur dans la perspective du vote des travaux du syndicat ne pouvait être affecté par la mise à néant de la première résolution (CA Paris, pôle 4, 17 oct. 2013, n° 10/09625, Y. c/ P. : JurisData n° 2013-032703).

Ainsi, dès lors que les motifs sont l’absence d’exécution ou l’atteinte aux droits acquis des

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

propriétaires, la nouvelle décision ne peut être rétroactive.

Le copropriétaire qui a subi un préjudice personnel du fait de l'atteinte à son droit acquit, pourra solliciter la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui verser une indemnisation.

Il en sera ainsi lorsqu'un copropriétaire se verra refuser d'effectuer des travaux qu'il a pourtant été autorisé à réaliser dans le cadre d'une précédente résolution.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY

Avocat à la Cour

j**oanadray@gmail.com**

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés