Image not found or type unknown

# PRINCIPE D'EGALITE DANS LA JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

**Commentaire article** publié le **08/12/2016**, vu **5323 fois**, Auteur : Marine RENAUDIN, Juriste

**Cass. 3e civ., 8 sept. 2016, n° 15-16.954, F-D, L. c/ Synd. copropriétaires de l'immeuble Le Midi à Nice (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 8 déc. 2014) : JurisData n° 2016-018235 (...)**

Au même titre que les lots de copropriété à usage d'habitation, les emplacements de parkings, qu'ils soient communs ou privatifs sont régis par le statut des immeubles en copropriété.

En application de l'article 4 de la loi du 10.07.1965, la jouissance des parties privatives et communes est gouvernée par un principe d'égalité entre les copropropriétaires auquel l'assemblée générale de copropriétaires ne peut déroger sauf dans des conditions particulières permettant de garantir ce principe.

En pratique, le principe d'égalité entre les copropriétaires est mis à mal notamment par la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de louer à certains d'entre eux des places de stationnement à usage commun.

Même si ces décisions résultent de l'application du réglement de copropriété et donc de la volonté du syndicat des copropriétaires, la Cour de Cassation tend à exercer un contrôle a posteriori sur la conformité de ces décisions au principe d'égalité des copropriétaires dans la jouissance des parties communes.

Dans un arrêt en date du 8 septembre 2016, une nouvelle fois (voir Cass 3ème civ 11.05.2006 n° 05-10.924), la haute juridiction a souligné les limites du droit de disposer des parties communes.

En l'espèce, une propriétaire de deux garages dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, pour abus de droit et rupture d'égalité entre copropriétaires, en annulation de la décision de l'assemblée générale ayant attribué sept emplacements de stationnement à des copropriétaires dénommés et maintenu le loyer annuel de ceux-ci à 360 euros.

La cour d'appel la déboute de sa demande en annulation en considérant que la location des emplacements de parking est prévue au réglement de copropriété et que la rupture d'égalité ne peut s'apprécier qu'en comparant des situations équivalentes.  On ne peut ainsi comparer la situation de copropriétaires qui ont acquis des lots de stationnement à celle de ceux qui bénéficient par des renouvellements annuels décidés en assemblée générale et susceptibles de ne pas être reconduits, de la possibilité de louer à prix modique des emplacements dans la cour commune de l'immeuble.

La Cour de Cassation censure l'arrêt en considérant que les juges d'appel devaient rechercher « si l’attribution d’office du même emplacement à un même copropriétaire et si l’absence d’une contrepartie pour les coproprié-taires lésés n’entraînaient pas une rupture d’égalité entre les copropriétaires ».

Cette décision conforte la jurisprudence antérieure invitant les copropriétés à ne pas conférer à certains copropriétaires des avantages susceptibles de rompre l'équilibre d'utilisation des parties communes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés