



# COPROPRIETE : ACTION EN RESTITUTION DE PARTIES COMMUNES

publié le **28/05/2012**, vu **5642 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**L'action d'un copropriétaire à l'encontre d'un autre copropriétaire qui s'est indûment approprié une partie commune n'est pas subordonnée à un vote préalable de l'assemblée générale.**

Casso 3<sup>e</sup> civ., 6 sept. 2011, n° 10-20.258, F-O, Boisson et lai c/ Sté Hôtel du Soleil Isola 2000, Imbert et synd. Le Pas du Loup (pourvoi c/CA Aix-en-Provence, 30 avr. 2010)

( ... )

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, du 30 avril 2010), que la société Hôtel du Soleil Isola 2000 a, au mois de juin 2003, acquis les lots 1, 2 et 3 d'un immeuble en copropriété puis a revendu, par acte du 8 novembre 2007, le lot n° 3 à M. X ... ; que neuf copropriétaires ont fait assigner la société Hôtel du Soleil Isola 2000, le syndicat des copropriétaires « Le Pas du Loup » et M. X ... en annulation et inopposabilité de la vente ainsi qu'en restitution des parties communes indûment annexées;

*Sur le second moyen:*

Vu l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965;

Attendu que, pour débouter les copropriétaires, l'arrêt retient qu'il appartient à ceux-ci de faire statuer sur la question de l'inclusion des parties communes dans la cession et ses conséquences l'assemblée générale et que le syndicat des copropriétaires présent à la procédure s'en est rapporté à justice **à défaut de disposer d'une délibération d'assemblée générale** permettant au syndic de prendre position;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action d'un copropriétaire en restitution des parties communes qu'un copropriétaire s'est indûment appropriées **n'est pas** subordonnée à la justification d'un vote de l'assemblée générale préalable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

( ... )

Ainsi, un copropriétaire a engagé une action en restitution d'une partie commune incluse dans un lot acquis par un autre copropriétaire. Sa demande est repoussée par la cour d'appel au motif que l'intéressé aurait dû faire statuer l'assemblée générale sur cette question.

L'arrêt est cassé, en vertu de la règle générale **aujourd'hui incontestée** (cf article précédent du BLOG : ACTION INDIVIDUELLE EN SUPPRESSION D'UN OUVRAGE IMPLANTE SUR PARTIES COMMUNES), selon laquelle **chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété et la cessation à toute atteinte aux parties communes de l'immeuble, sans avoir à justi**

**fier l'existence d'un préjudice personnel** (cf. en dernier lieu, *Casso 3<sup>e</sup> civ., 90ct. 2007: Administrer janv. 2008, p. 55. - Cass 3<sup>e</sup> civ., 4 nov.2008: Loyers etcopr.2009, comm. 21. -Cass.3<sup>e</sup> civ., 24 févr. 2009: Loyers et copr. 2009, comm. 127).*

Par conséquent, en raison de l'autonomie de l'action individuelle, son exercice n'est soumis à aucune décision préalable du syndicat (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 avr. 1981: JCP 1981, IV, p. 248. - Casso 3<sup>e</sup> civ., 9 févr. 1982: JCP C 1982, IV, 150.- Casso 3<sup>e</sup> civ., 24 avr. 1981*)