



# Accord de tous les copropriétaires pour la privatisation des parties communes

Fiche pratique publié le 29/02/2016, vu 1305 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965, la « prise d'acte » de la décision de certains propriétaires de privatiser les parties communes, générales ou spéciales, ne suffit pas : il faut une décision d'autorisation prise par l'ensemble des copropriétaires.**

En l'espèce, une décision d'assemblée générale des copropriétaires d'une galerie commerciale du 28 novembre 1994 prend acte de l'occupation par certains copropriétaires des allées de circulation de la galerie. Le règlement de copropriété prévoyait en outre que ces copropriétaires supportaient seuls les dépenses d'entretien des parties privatisées. Malgré tout, le syndicat des copropriétaires assigne les copropriétaires pour qu'ils soient déclarés occupants sans droits ni titres. La Cour d'appel fait droit aux demandes du syndicat.

La Cour de Cassation confirme l'arrêt d'appel. Elle rappelle d'abord une jurisprudence constante, selon laquelle le simple fait pour une assemblée générale de prendre acte de certains comportements ne correspond pas à une véritable décision. En outre, elle rappelle que si la loi de 1965 permet aux propriétaires supportant seuls les dépenses d'entretien de parties communes de décider eux-mêmes de ces dépenses, elle ne leur permet pas de décider seuls de la privatisation de ces parties communes. En effet, une décision de privatisation des parties communes doit être prise par l'ensemble des copropriétaires.

**Civ. 3<sup>ème</sup>, 16 sept. 2015, n°14-18.975**

*« Attendu qu'ayant constaté que la délibération n° 6 de l'assemblée générale du 28 novembre 1984, outre qu'elle ne précisait pas selon quelle majorité elle avait été votée, ne faisait que prendre acte d'un accord unanime sur une décision prise par une partie des copropriétaires et ne pouvait s'analyser comme une autorisation donnée par l'ensemble des copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas dénaturé le procès-verbal d'assemblée générale, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant sur la qualification de parties communes générales des couloirs de circulation du rez de chaussée, a pu rejeter les demandes de l'ADPI »*