

Image not found or type unknown



## travaux sur une partie commune à usage privatif

Par **coralietahiti**, le **12/12/2020** à **20:54**

Bonjour,

Vivant dans une copropriété de 10 appartements , nous avons tous des terrasses qui appartiennent à des parties communes dites à usage privatif. Lorsqu'un copropriétaire a fait une demande de travaux en AG et que ceux -ci ont été acceptés, si je veux effectuer les mêmes travaux dois-je refaire une demande à l'Ag ou si ceux la ont été acceptés une fois ils sont acceptés pour la totalité des copropriétaires?

CDT,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Par **MARIANI-92**, le **12/12/2020** à **21:45**

Bonjour,

Il faudrait d'abord que nous puissions regarder comment a été rédigée et votée la résolution concernant le premier copropriétaire.

Pourriez-vous nous donner le texte de la résolution ?

Souhaitez-vous faire exactement les mêmes travaux ?

Bien à vous

Par **coralietahiti**, le **12/12/2020** à **22:06**

Merci Maître pour votre réponse.

Les travaux sont un allongement de toit de terrasse et oui ce sont exactement les mêmes à la même distance etc... Je n'ai pas le texte de la résolution avec moi malheureusement.

Par **MARIANI-92**, le **12/12/2020** à **22:10**

Bonsoir Madame,

C'est Bruno LEHNISCH qui échange avec vous.  
Je co-écris les articles avec Me MARIANI.

Il vous faut présenter une résolution à l'Assemblée générale mais si cette dernière vous refuse ces travaux strictement identiques, la justice pourrait ensuite annuler ce refus en considérant qu'il présente un caractère discriminatoire (rupture d'égalité entre copropriétaires).

Que vous dit votre syndic ?

Bien à vous

Par **beatles**, le **13/12/2020** à **00:04**

Bonsoir,

Une AG n'est jamais obligée de ne pas refuser !

Sinon pourquoi voter ?

En revanche l'on a le droit, en tant qu'opposant, dans les deux mois de contester devant les tribunaux en prenant un avocat pour le faire ([article 42 de la loi](#)).

Cdt.

Par **MARIANI-92**, le **13/12/2020** à **09:31**

Je précise ma réponse.

Naturellement, une assemblée générale est toujours **souveraine** et il appartient à la juridiction, si elle est régulièrement saisie par un copropriétaire opposant ou défaillant, de se prononcer sur un éventuel "abus de majorité".

**Sur ce sujet d'égalité de traitement entre copropriétaires :**

\* Certains arrêts de la Cour de Cassation ([Civ. 3e, 11 mai 2006, no 05-10.924](#) et [Civ. 3e, 8 sept. 2016, no 15-16.954](#)), rendus en matière de stationnement, jugent illégales des "ruptures d'égalité entre les copropriétaires", au visa des articles 9 de la loi de 1965 et 1382

du Code civil (devenu art 1240).

\* **La doctrine considère toutefois qu'il n'y a pas, en copropriété immobilière, de principe absolu d'égalité entre les membres du syndicat.** (Recueil Dalloz 2006 p.2373 – "*Égalité en copropriété immobilière : un non-principe d'appréciation de l'abus de majorité*" - Christian Atias, Boulton Senior Fellow, McGill University).

\* Toutefois, en pratique, la jurisprudence considère souvent comme **discriminatoires** des décisions refusant à l'un ce qu'elle a accordé à l'autre. A condition bien sûr que les demandes soient "**en tous points similaires et qu'elles aient le même impact sur les parties communes**" (voir par exemple [TGI Paris, 8e ch. 2e sect., 9 juin 2011, n° 10/02207](#)).

N'hésitez pas à contacter Me Jean-Philippe Mariani pour de plus amples précisions.

Bien à vous

Bruno LEHNISCH

Par **Pierrepauljean**, le **13/12/2020 à 22:49**

Bonjour

Toute de mande de travaux sur parties communes doit faire l'objet d'une résolution à porter à l'ODJ d'une AG.

Vous devez rédiger le texte de la résolution, le projet de résolution et y joindre tous les documents nécessaires (descriptif des travaux, plan...)