



Travaux sur parties communes imputés par erreur à la copropriété

Par **Meunier Michel**, le **18/12/2017** à **15:16**

Bonjour,

Le règlement de copropriété de mon immeuble, classe les garde-corps des balcons d'appartements aux étages comme étant des parties privatives.

Lors d'une Assemblée Générale de l'immeuble, une résolution concernant le changement de ces garde-corps a été votée et cela à charge de la copropriété.

Cela est contraire au règlement de copropriété, puis-je le contester ?

Je précise que je n'étais pas présent à l'A.G., mais j'étais représenté par un autre propriétaire détenant mon pouvoir.

Je vous remercie pour votre aide,

Cordialement,

M. Meunier

Par **santaklaus**, le **18/12/2017** à **16:17**

Bonjour,

Contestation au PV d'AG :

Le copropriétaire défaillant, c'est-à-dire celui qui n'était ni présent ni représenté à l'assemblée. et Le copropriétaire opposant, soit celui qui, par lui-même ou par son mandataire, a voté contre la décision adoptée.

Est ce votre cas ?

SK

Par **Meunier Michel**, le **18/12/2017** à **17:16**

Je n'ai pas eu à voter, mais mon représentant oui, par ignorance du règlement de copropriété.

La question est plutôt, est-ce que le syndic de copropriété avait le droit de faire voter la prise en charge des travaux sur une installation privée. Cette erreur annule t'elle pas le vote ?

Merci,

M.M.

Par **santaklaus**, le **18/12/2017 à 18:06**

Re :

Apparemment, votre syndic n'a pas lu le règlement de copropriété.

Aussi, vous lui demander de convoquer une nouvelle AG pour annuler la résolution votée par erreur. Une résolution peut en effet annuler celle votée par erreur.

SK

Par **youris**, le **18/12/2017 à 18:13**

bonjour,

il faudrait connaître la formulation de la résolution proposée au vote de l'A.G..

le syndic est le secrétaire de l'a.g.et l'a.g. est dirigée par un président choisi par les copropriétaires.

c'est le président et non le syndic qui fait procéder aux votes des questions prévues sur l'ordre du jour.

quand vous procédez à un ravalement de façades, parties communes, il est toujours prévue la peinture des fenêtres, garde de corps, appuis de balcons qui sont des parties communes. comme il faut respecter l'harmonie de l'immeuble, il est de bons sens que le remplacement des garde-corps soit prévu pour l'ensemble de la copropriété dès l'instant.

il est également possible que le contrat d'entretien des chaudières individuelles qui sont privatives, soit votée par l'a.g..

ce n'est pas une erreur mais le choix de votre A.G.

Vous pouvez contester ce vote devant le TGI dans les 2 mois qui suivent la réception du PV de l'A.G..

Votre mandataire a-t-il voté non pour cette résolution selon votre consigne ?

lors d'un ravalement récent de notre copropriété, ou les gardes-corps privatifs avaient tous été modifiés, financement des travaux votés selon les tantièmes, un copropriétaire avait contesté ce financement en faisant intervenir sa protection juridique.

après échange de plusieurs courriers entre syndic et protection juridique qui a essayé dans son dernier courrier de mettre en cause la responsabilité du syndic qui aurait "forcé" l'A.G. à voter cette résolution, la protection juridique a abandonné et n'a pas voulu aller devant le tgi sans doute pas peur de perdre.

salutations

Par **beatles**, le **18/12/2017** à **18:20**

Bonsoir,

Si vous voulez une réponse il faudrait donner plus de précisions !

Néanmoins, si votre syndic, qui est responsable de la sécurité des occupants, a constaté, conformément aux normes en vigueur de sécurité, que les garde-corps des balcons étaient obsolètes, à inscrit cette résolution à cause de ce qui précède, il avait parfaitement le droit de le faire en application de l'article 24 (a) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Sinon unanimité !

Si la décision n'a pas été prise à l'unanimité de tous les copropriétaires et non des présents et représentés, s'il y a des défaillants, la décision a été prise illégalement.

Au-dessus de la Cour de cassation et du Conseil d'État se trouve le Conseil Constitutionnel qui rappelle, en page 3 de ce lien (

[http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-](http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank/download/2014409QPCccc_409qpc.pdf)

[constitutionnel/root/bank/download/2014409QPCccc_409qpc.pdf](http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank/download/2014409QPCccc_409qpc.pdf)), que seules les décisions prisent légalement peuvent faire l'objet d'un recours dans les deux mois (alinéa 2 de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) ; une résolution qui est une clause (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070429>

), dans le cas d'illégalité, il y a imprescriptibilité, conformément à l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : en fait une telle décision n'a jamais existé (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070509>

).

Cdt.

Par **santaklaus**, le **18/12/2017** à **18:32**

Re

Apparemment, j'avais tout faux..

SK

Par **beatles**, le **18/12/2017** à **18:41**

Pas vraiment, à cause des lacunes de Michel, si les garde-corps ne sont pas obsolètes !

Par **beatles**, le 19/12/2017 à 11:05

Bonjour,

« Le Conseil constitutionnel a été saisi le 16 mai 2014 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 800 du même jour) d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) posée par M. Clément B. et quarante-quatre autres copropriétaires, et portant sur la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du quatrième alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Dans sa décision n° 2014-409 QPC du 11 juillet 2014, le Conseil constitutionnel a déclaré ces dispositions conformes à la Constitution. »

Cela concernant « l'interférence » que pourrait avoir le Conseil constitutionnel vis-à-vis de la Cour de cassation concernant les règles de majorité : *« Les délibérations adoptées par l'assemblée générale conformément aux dispositions légales et réglementaires peuvent malgré tout faire l'objet d'un recours en nullité, dans un délai de deux mois, en présence d'un abus de majorité, ou exceptionnellement d'un abus de minorité. Il s'agira de décisions allant à l'encontre de l'intérêt collectif de la copropriété ou prises dans l'optique de nuire à certains copropriétaires. »*

Ensuite il faut éviter d'avancer un arrêt non publié au bulletin comme étant un arrêt de principe ; c'est la deuxième fois que l'on avance l'arrêt du 16 mars 2017 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000342178>

), qui est un arrêt d'espèce, comme étant un arrêt de principe. Cet arrêt rappelle à la Cour d'appel qu'elle n'a pas répondu à la question qui lui était posée et qu'elle n'a donc pas motivé son arrêt.

En revanche les arrêts de principe, publiés au bulletin, du 27 septembre 2000 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070423>

) et du 2 mars 2005 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070509>

) ne sont pas, que n'en déplaise, d'un autre temps, ont été confortés par la Cour de cassation dans son rapport annuel 2007 (

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti

) : une décision d'assemblée générale, prise légalement, a valeur d'une clause de règlement de copropriété, ce qui limite la lecture, que veulent en faire certains, de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Comme en dispose le deuxième alinéa de l'article 42 et la recommandation n° 4 de la CRC (<https://www.coproconseils.fr/crc4-assemblees-generales-coproprietaires/>), une décision légalement prise, est immédiatement exécutable sauf, s'il n'y a pas urgence, les travaux décidés.

Cdt.